

vers. Nr. 14 09.05.2016

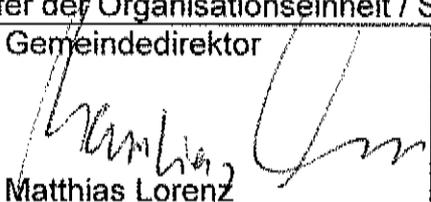
Gemeinde Süplingen
- Der Gemeindedirektor -

Fachbereich Bauen, Wohnen, Immobilien	DRUCKSACHE 010/2016
Teilbereich Bauen und Wohnen	
Datum 09.05.2016	

öffentlich nichtöffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstag	Zutreffendes ankreuzen x		
		ja	nein	geändert
Verwaltungsausschuss	10.05.2016			
Gemeinderat	10.05.2016			

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Organisationseinheit / Sichtvermerk)

gefertigt:  Lux	Beteiligt	Gemeindedirektor  Matthias Lorenz	Org.-Ziff zur Beschlussausführung (Handzeichen)
		Beschlussausführung am	

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan „Vor dem Schierpke“

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

„Der Rat der Gemeinde Süplingen beschließt zu den gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden tabellarischen Auswertung im Einzelnen.“

b) Der Rat der Gemeinde Süplingen stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Vor dem Schierpke“, der Begründung und dem Umweltbericht zu und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Süplingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Zur Bebauungsplanaufstellung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und des Erläuterungsberichtes gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegt in Form einer Tabelle vom Büro Brokof und Voigts vor.

Über die vorliegenden Stellungnahmen ist im Einzelnen zu beschließen.

Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren ist die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung sowie dem Umweltbericht und die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist ein Beschluss herbeizuführen.

Gemeinde Süplingen

**Bebauungsplans "Vor dem Schierpke" zugleich
Änderung des Bebauungsplans „Am Lelmweg – Südseite**

**Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen
und Beschlussvorschläge**

Beteiligung nach § 3 (1), § 2(2) und § 4 (1) BauGB

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt
05355 98911

1	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	1
1.1	LANDKREIS HELMSTEDT, SCHREIBEN VOM 26.1.2016	1
1.1.1	Allgemeines	1
1.1.2	Eingeschränktes Dorfgebiet	1
1.1.3	Gewerbelärm	3
1.1.4	Verkehrslärm	3
1.1.5	Natur und Landschaft, Bestandsermittlung	3
1.1.6	Bilanzierung des Eingriffs	4
1.1.7	Grünflächen, Nachbarschaftsrecht	4
1.1.8	Grünfläche im Süden, Abschirmwirkung	5
1.1.9	Kompensationsmaßnahmen	5
1.1.10	Regenrückhaltebecken, Schilfröhricht	6
1.1.11	Bauzeitenregelung	6
1.1.12	Rechtliche Sicherung der Naturschutzmaßnahme	7
1.1.13	Bezugshöhe für Gebäudehöhen	7
1.1.14	Zeichenerklärung, Bemaßung	7
1.1.15	Bodendenkmale	8
1.1.16	Gewässer 3. Ordnung	8
1.1.17	Schmutzwasser	9
1.1.18	Niederschlagswasser	9
1.1.19	Kosten	10
1.2	WASSERVERBAND WEDDEL-LEHRE, SCHREIBEN VOM 19.1.2016	10
1.2.1	Trinkwasser	10
1.2.2	Schmutzwasser	10
1.2.3	Regenrückhaltung	10
1.2.4	Offener Niederschlagswasserkanal	11
1.2.5	Versickerung	11
1.2.6	Grunddienstbarkeiten	11
1.3	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, SCHREIBEN VOM 26.1.2016	11
1.3.1	Landwirtschaft/Bodenschutz	11
1.4	LGLN, REGIONALDIREKTION HAMELN – HANNOVER, KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, SCHREIBEN VOM 25.1.2016	12
1.4.1	Kampfmittel	12
1.5	LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, SCHREIBEN VOM 27.1.2016	13
1.5.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	13
1.5.2	Immissionen von Ackerflächen	14
1.5.3	Immissionen von einer Hofstelle	14
1.5.4	Baumpflanzungen	14
1.5.5	Dränagen	15
1.5.6	Landwirtschaftlicher Verkehr	15
1.6	IHK BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 5.1.2016	15
1.6.1	Gewerbe- und Industrieflächen an der Zuckerraffinerie	15
1.7	ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG, SCHREIBEN VOM 11.1.2016	15
1.7.1	Raumordnung	15
1.8	VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH, SCHREIBEN VOM 29.1.2016	16
1.8.1	Telekommunikation	16
1.9	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, SCHREIBEN VOM 6.1.2016	16
1.9.1	Telekommunikation	16
1.10	NIEDERSÄCHSISCHES LANDVOLK BRAUNSCHWEIGER LAND E.V., SCHREIBEN VOM 26.1.2016	17
1.10.1	Landwirtschaft	17
1.11	AVACON SCHÖNINGEN, SCHREIBEN VOM 28.1.2016	18
1.11.1	Stromversorgung	18
1.12	STADTWERKE ELM-LAPPWALD, SCHREIBEN VOM 26.1.2016	18
1.12.1	Erdgasversorgung	18
1.13	HANDWERKSKAMMER, SCHREIBEN VOM 26.1.2016	18
1.13.1	Keine Anregungen oder Hinweise	18
1.14	AVACON SALZGITTER, SCHREIBEN VOM 3.2.2016	18
1.14.1	Keine Anregungen oder Hinweise	18
1.15	TENNET, SCHREIBEN VOM 11.1.2016	18
1.15.1	Keine Anregungen oder Hinweise	18

1.16	GEMEINDE WOLSDORF, SCHREIBEN VOM 22.12.2015.....	18
1.16.1	<i>Keine Anregungen oder Hinweise</i>	18
2	BÜRGER	19

1 Träger öffentlicher Belange

1.1 Landkreis Helmstedt, Schreiben vom 26.1.2016

1.1.1 Allgemeines

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt, die bauliche Entwicklung im Südwesten der Ortslage Süpplingen, die mit den Baugebieten „Am Schlepweg“ und „Leimweg Südseite“ begonnen worden ist, nunmehr mit dem als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan fortzusetzen. Diese Entwicklung ist folgerichtig und auch bereits auf der Ebene des Flächen-nutzungsplanes vorgezeichnet. Insoweit habe ich also keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Fortgang der Planung teile ich jedoch die folgenden Beiträge mit und bitte, diese zu berücksichtigen.</p>	-

1.1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll im östlichen Teil des Planbereiches ein „eingeschränktes Dorfgebiet“ festgesetzt werden. Die zugehörige Einschränkung soll in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definiert werden und besteht darin, dass Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Entscheidung ist offensichtlich einerseits der Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzungen und andererseits dem Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplanes in seiner Fassung von 1982 geschuldet, die in diesem Bereich bis heute gilt. Im Abschnitt 2.2 der Entwurfsbegründung wird dazu mitgeteilt, die nächstgelegene Hofstelle sei „keine 100 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt“; die vormalige landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Thymianstraße 8 ist also offenbar bereits aufgegeben worden. Gegen die gewählte Lösung habe ich Bedenken, denn die Rechtsprechung hat diese Vorgehensweise in der jüngeren Vergangenheit mehrfach als „Etikettenschwindel“ bezeichnet und betroffene Pläne – zwei auch bereits im Kreisgebiet – für unwirksam erklärt. Die Gemeinde hat nämlich – wie die Abschnitte 3.1 und 3.4 der Entwurfsbegründung und auch der städtebauliche Entwurf auf deren Seite 4 zeigen – keineswegs die Absicht, ein „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO mit seiner typischen Nutzungsmischung zu entwickeln, sondern das Ziel besteht in einer mehr oder minder reinen Wohnbebauung auf den dafür üblichen Grundstücken. Die Wahl des „Dorfgebietes“ als Baugebietstyp dient ausschließlich dazu, den Schutzanspruch des neuen Baugebietes gegenüber Immissionen zu senken und ihm denjenigen Schutzstandard, der</p>	<p>Die Gemeinde setzt nun anstelle des eingeschränkten Dorfgebietes ein allgemeines Wohngebiet fest, da diese Festsetzung eher der Baulandnachfrage entspricht. Konflikte mit der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Festsetzung des WA kann aus dem FNP entwickelt werden, da es sich lediglich um eine Verschiebung des im FNP vorgesehenen Übergangs vom Dorfgebiet zum WA um weniger als 100 m. Die städtebauliche Ordnung ist durch diese Abweichung nicht gefährdet.</p>

mit der tatsächlich zu erwartenden Entwicklung verbunden wäre, vorzuenthalten. Schon in den Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz hieß es in deren Ziffer 20.4.1: „Vorhandene schutzbedürftige Baugebiete dürfen nicht lediglich zur Einhaltung von bestimmten Immissionswerten in weniger schutzbedürftige Baugebietsarten umgestuft werden, da sich dadurch die tatsächliche Umweltsituation wegen der erweiterten Zulässigkeit störender Nutzungen im Baugebiet nur verschlechtern würde.“ So verhält es sich auch hier: Letztlich wird das Problem, das sich zunächst wohl nur für die Nordostecke des Planbereiches ergibt, auf die gesamte fast 180 m lange Grenze zwischen „Dorf-“ und „Allgemeinem Wohngebiet“ erweitert.

Die angestrebte Lösung beruft sich erklärmaßen auf den § 1 Abs. 4 BauNVO als Rechtsgrundlage, ich sehe die Anwendungsvoraussetzungen für diese Vorschrift jedoch nicht erfüllt. Der Begriff der „Gliederung“, die dort geregelt wird, setzt nämlich definitionsgemäß voraus, dass im Ergebnis alle baugebietstypisch allgemein zulässigen Nutzungen auch tatsächlich irgendwo innerhalb des gegliederten Baugebietes verwirklicht werden können. Dazu verweise ich auch auf die Kommentierung zur BauNVO bei Fickert/Fieseler, 12. Auflage, RdNr. 83 zu § 1. Das ist hier in Bezug auf landwirtschaftliche Hofstellen eindeutig nicht der Fall. Tatsächlich würde es also nicht zu einer Gliederung, sondern zu einer Einschränkung auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO kommen, die ausdrücklich nur dann möglich ist, wenn „die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt“. Auch das wäre hier nicht der Fall, denn in „Dorfgebieten“ sind „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ nach § 5 Abs. 1 BauNVO eine der typbestimmenden Nutzungsarten; ihr Fehlen führte also zur Verfälschung der allgemeinen Zweckbestimmung. Im Übrigen ist die in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angebotene Möglichkeit, eine Gliederung auch für mehrere voneinander getrennt liegende Baugebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander zu treffen, ausdrücklich auf Gewerbe- und Industriegebiete beschränkt.

Nach alledem sehe ich die Notwendigkeit, die Problematik des Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und beabsichtigter wohnbaulicher Entwicklung auf andere Weise zu lösen und in diesem Zusammenhang auch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm auf seine Aktualität hin zu überprüfen. Eine entsprechende Absicht – wenn auch zunächst mit anderer Zielrichtung – teilt bereits der Abschnitt 3.9.6 der Entwurfsbegründung mit.

1.1.3 Gewerbelärm

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Planungsgebiet liegt potenziell im Einwirkungsbereich mehrerer Schallquellen. Eine davon, nämlich die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete auf dem Gebiet der Mitgliedsgemeinde Frelstedt, wird bereits ausdrücklich in der Entwurfsbegründung angesprochen. Dazu haben offenbar bereits Voruntersuchungen stattgefunden; deren Ergebnis ist aus den übersandten Unterlagen allerdings noch nicht nachzuvollziehen. Als Lösung wird ersichtlich eine Reduzierung der diesbezüglichen Darstellungen zumindest um die bisher nicht in Anspruch genommenen und die anderweitig blockierten Flächen angestrebt; das würde zu größeren Abständen zwischen potenzieller Emissionsquelle und den „kritischen“ Immissionsorten führen. Diese Lösung setzt freilich voraus, dass die beabsichtigte Reduzierung der Gewerbe- und Industriegebiete im Flächennutzungsplan rechtzeitig vor der abschließenden Entscheidung über den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zur Wirksamkeit gebracht worden sein muss, denn sie ist sachliche Voraussetzung für die vorgesehene Argumentationskette.</p>	<p>Die in Rede stehenden Gewerbeflächen sind zu wesentlichen Teilen dauerhaft mit anderen Nutzungen belegt, von denen keine erheblichen Immissionen zu erwarten sind. Weitere als GE dargestellte Ackerflächen wurden in den letzten Jahrzehnten nicht realisiert und eine Realisierung ist auch nicht zu erwarten. Da auch für diese Flächen kein verbindliches Baurecht besteht, hält die Gemeinde es für gerechtfertigt, den B-Plan bereits vor dem Wirksamwerden der beabsichtigten Löschung dieser Bauflächen im FNP zur Rechtskraft zu bringen.</p>

1.1.4 Verkehrslärm

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Darüber hinaus können sich Belastungen für das geplante Baugebiet durchaus aber auch durch die Eisenbahnstrecke Braunschweig – Helmstedt und die Bundesstraße 1 westlich der Ortsdurchfahrt ergeben; dazu finden sich bisher noch keine Aussagen. Auch wenn sich im Zweifel letztlich erweisen dürfte, dass diesbezüglich keine Schutzvorkehrungen erforderlich sind, sollten diese beiden Sachverhalte doch mit angemessener Intensität geprüft und das Prüfungsergebnis in der Begründung dokumentiert werden, damit nachvollziehbar ist, dass die Gemeinde die Problematik erkannt und sich mit ihr auseinandergesetzt hat und es also nicht zu einem Abwägungsmangel gekommen ist.</p>	<p>Inzwischen wurde eine Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Aufgrund der dort festgestellten Orientierungswertüberschreitungen in der Nachtzeit wurden nun Festsetzungen zu passiven Schallschutz eingefügt.</p>

1.1.5 Natur und Landschaft, Bestandsermittlung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die erforderliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt auf der Basis einer Kartierung aus dem II. Quartal 2015, die sowohl die Biototypen als auch bestimmte Teile der Fauna dokumentiert. Daraus ergibt sich grundsätzlich, dass die Wertigkeit der Flora weithin begrenzt ist; zumeist handelt es sich um Ackerflächen. Im Bereich der Gräben am östlichen und</p>	<p>Wesentliche Inhalte des Gutachtens zur Biototypen- und Tierartenerfassung sind in die Begründung übernommen worden.</p> <p>Zum Boden sind einige grundlegende Aussagen des Baugrundgutachtens in die Abschnitte 3.7 und 3.9.1 übernommen worden. Detaillierte Aussagen sollten direkt dem Gutachten entnommen werden.</p>

<p>südlichen Rand des Planbereiches finden sich auch relativ höherwertige Biotoptypen und sogar gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG. Diese Bestandserfassung liefert die Datengrundlage, die für die abwägende Auseinandersetzung mit den hier in Rede stehenden Belangen erforderlich ist; insofern beruht diese Auseinandersetzung auf einer tragfähigen Grundlage. Die Übernahme der Bestandsermittlung in die Begründung, die am Ende des ersten Absatzes des Abschnittes 3.9.4 der Entwurfsbegründung angekündigt wird, ist allerdings bisher nicht erfolgt; sie sollte nachgeholt werden. Außerdem liegt erklärtermaßen ein Baugrundgutachten vor, aus dem am Beginn des Abschnittes 3.9.1 zitiert wird. Dieses Gutachten ist mir nicht bekannt; auch dafür kann eine wenigstens auszugswise Übernahme in die Begründung sinnvoll sein.</p>	
--	--

1.1.6 Bilanzierung des Eingriffs

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Dass eine Planung mit dem Ziel einer Einfamilienhausbebauung auf einer Fläche der hier in Aussicht genommenen Größe einen Kompensationsbedarf in Bezug auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erzeugt, liegt auf der Hand. In der Tabelle 1 auf Seite 11 der Entwurfsbegründung wird auch tatsächlich ein erheblicher Kompensationsbedarf errechnet, wobei an dieser Stelle bisher leider nicht hinreichend deutlich wird, dass sowohl der Kompensationsbedarf als auch die Bewertung der Maßnahmen zu seiner Deckung stets Produkte aus Fläche und Wertigkeitsdifferenz sind; die Tabelle 11 nennt dagegen im Wesentlichen nur Flächen. Insofern wäre eine deutlichere Darstellung anzustreben. Der berechnete Kompensationsbedarf soll teils innerhalb des eigentlichen Planbereiches und teils auf externen Flächen gedeckt werden.</p>	<p>Die Tabelle für die Arten- und Lebensgemeinschaften ermittelt den Flächensaldo der Biotope der Wertstufe III. höherwertige Biotope sind nicht betroffen. Insofern wird dort nicht mit Produkten der Wertfaktoren bilanziert.</p>

1.1.7 Grünflächen, Nachbarschaftsrecht

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>So soll im Interesse der optischen Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild entlang der westlichen Grenze des Planbereiches eine 10 m tiefe „öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung“ festgesetzt werden. Diese Lösung begrüße ich grundsätzlich, weil eine Eingrünung in öffentlicher Trägerschaft geeignet ist, die Vollzugsprobleme und Nutzungskonflikte zu vermeiden, die sich bei privater Trägerschaft fast regelmäßig ergeben. Unter diesen Umständen kann auf eine nähere Bestimmung der Ausgestaltung der „öffentlichen Grünfläche“ im Bebauungsplan selbst verzichtet werden. Im Abschnitt 3.6 der Entwurfsbegründung ist die Rede von einer Bepflanzung „teilweise mit Gehölzen“. Diese Bepflanzung sollte auf jeden Fall mit der Unteren</p>	<p>Die Breite der Fläche für die Anpflanzung im Süden wird nun mit 3 m festgesetzt. Hinsichtlich des nachbarschaftsrechtlichen Anspruch auf Beseitigung oder Rückschnitt des Überhangs und ab einer bestimmten Höhe wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert, dass die Bezugslinie dieser Vorschriften nicht die Grundstücksgrenze ist, sondern 3 m weiter im Baugrundstück liegt. Überhang soll ab einer Höhe von 2,5 m bis zu einer Tiefe von 1 m hinzunehmen sein.</p>

Naturschutzbehörde in meinem Hause abgestimmt werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang freilich auch auf die Beschränkungen aus den §§ 50 ff des Nds. Nachbarrechtsgesetzes.	
--	--

1.1.8 Grünfläche im Süden, Abschirmwirkung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Süden hin wird sich die Frage der optischen Einbindung in das Landschaftsbild in vergleichbarer Weise stellen, und zudem ergibt sich dort die Aufgabe, eine Abschirmungswirkung zu Gunsten des kartierten Kiebitzbrutpaares zu erzielen, das anderenfalls vermutlich verdrängt werden würde. Die dort vorgesehene „öffentliche Grünfläche“ soll jedoch nur eine Tiefe von 2 m erhalten. Dies ist eine Tiefe, die vor dem Hintergrund der genannten nachbarrechtlichen Vorschriften und angesichts der im Abschnitt 3.9.10 der Entwurfsbegründung erklärten Absicht, dort einen Wall zu integrieren, kaum einen optisch wirksamen Bewuchs zulassen wird. Die beabsichtigte Abschirmwirkung droht damit in beiderlei Hinsicht verfehlt zu werden. Für den jeweils dahinter liegenden 10 m tiefen nicht überbaubaren Streifen im Bauland kann eine Bepflanzung nicht vorausgesetzt werden, sondern seine Gestaltung steht ohne eine Festsetzung, die die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO einschränkt, im Belieben der privaten Grundstückseigentümer und schließt durchaus die Errichtung von Nebengebäuden oder auch die Versiegelung von Grundflächen ein.	Die Grünfläche wird nun mit einer Breite von 3 m festgesetzt, so dass dort eine 2-reihige Anpflanzung erfolgen kann. Die Grundfläche des geplanten Walles wird auch bis auf die Privatgrundstücke reichen. Er wird vor dem Verkauf der Grundstücke angelegt. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstände für Gehölzpflanzungen können in diesem Bereich nicht eingehalten werden, da die Anpflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bis an die Grundstücksgrenze heranreicht. Diesbezüglich soll eine Grunddienstbarkeit vor dem Verkauf der Grundstücke eingetragen werden, die eine Duldung der Gehölze gewährleistet.

1.1.9 Kompensationsmaßnahmen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die oben erwähnte naturschutzfachliche Bestandsaufnahme schlägt ihrerseits Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vor, darunter die Anlegung einer mit Hecken und Sträuchern begrünter Verwallung am südlichen Rand des Baugebietes, Ersatzpflanzungen für die verloren gehenden Gebüsche und Hochstaudenfluren und die Erhaltung bestimmter Strukturen im Zusammenhang mit den Gräben und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken. Auf dieser Basis entscheidet sich die Planung im Abschnitt 3.9.9 der Entwurfsbegründung neben den bereits diskutierten Pflanzmaßnahmen an den Baugebietsrändern dafür, eine Fläche zwischen dem Schierweg und dem Schierpekebach als externe Kompensationsfläche einzusetzen, diese der natürlichen Sukzession zu überlassen und ergänzend dazu Gehölzpflanzungen durchzuführen. Gegen letztere Maßnahme muss ich Bedenken anmelden: Die dafür vorgesehene Fläche liegt nämlich vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der	Auf die Anpflanzungen im Überschwemmungsgebiet wird verzichtet. Die gewählte Ausgleichsfläche ist auch ohne die bisher vorgesehene, teilweise Bepflanzung zur Kompensation der Bodenversiegelung geeignet. Ebenso wird die Brachfläche den betroffenen Vogelarten der offenen Feldflur Nahrungs- und Brutmöglichkeiten bieten.

<p>Schunter mit der Folge, dass dort die Nutzungsbeschränkungen aus § 78 WHG gelten. Dazu gehört unter Anderem auch das Verbot, Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen (§ 78 Abs. 1 Nr. 7 WHG), so dass die angestrebte Aufwertung und damit auch der angestrebte Kompensationswert nicht wird erzielt werden können. Die nördliche Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist bereits zutreffend in die Planzeichnung eingetragen. Für die externe Kompensationsmaßnahme müsste vor diesem Hintergrund ein anderer Standort gesucht werden.</p>	
--	--

1.1.10 Regenrückhaltebecken, Schilfröhricht

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die Gräben und das Regenrückhaltebecken ergibt sich hier einmal mehr der immer wiederkehrende Nutzungskonflikt zwischen der naturschutzfachlichen Wertigkeit und der wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung. Während Letztere im Interesse der bestimmungsgemäßen Funktionsfähigkeit, insbesondere des benötigten Rückhaltevolumens, und der ordnungsgemäßen Unterhaltung eine weit gehende Freiheit von Bewuchs voraussetzt, steigt der naturschutzfachliche Wert gerade mit zunehmendem Bewuchs. Dieser Konflikt kann hier aus meiner Sicht nur zu Gunsten der wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung aufgelöst werden, wenn die Erschließung bzw. hier die Entsorgung des nordwärts vorhandenen und des aktuell geplanten Baugebietes nicht in Frage gestellt werden soll. Darauf gehe ich am Ende dieser Stellungnahme noch näher ein. Formell wird es für diese Auflösung einer Ausnahme auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BNatSchG und als Voraussetzung dafür eines Ausgleichs der damit verbundenen Beeinträchtigungen bedürfen.</p>	<p>Der Konflikt ist im Wesentlichen ein rechtlicher, der durch eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu lösen ist.</p> <p>Tatsächlich führt die Anlage eines technisch notwendigen Beckens hier zu einer positiven Entwicklung im Naturhaushalt. Auch unter dem Einfluss der regelmäßigen Eingriffe durch Unterhaltungsmaßnahmen bleiben die Röhrichte erhalten, da sie sich schnell regenerieren. Die Unterhaltungsmaßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.</p>

1.1.11 Bauzeitenregelung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Anschluss an die bereits mehrfach erwähnte Kartierung setzt sich die Planung auch mit artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten auseinander und kommt zu dem Ergebnis, eine Verletzung der Verbote aus § 44 BNatSchG lasse sich durch eine Bauzeitenregelung, also einen Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit, das heißt in den Monaten September bis Februar, oder durch eine Vergrämung zuverlässig gewährleisten. Eine solche Vorgehensweise halte ich in der Sache für denkbar, setze aber unabdingbar voraus, dass die Gemeinde ihre tatsächliche Umsetzung in geeigneter Weise sicher stellt.</p>	<p>Die Gemeinde wird die Bauzeitenregelung bei der Erschließung berücksichtigen.</p>

1.1.12 Rechtliche Sicherung der Naturschutzmaßnahme

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Bei alledem fällt auf, dass eine rechtliche Sicherung der in Aussicht genommenen naturschutzfachlich bedingten Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan derzeit nur in Teilen vorgesehen ist, sondern diese werden lediglich in der Entwurfsbegründung erwähnt. Es gäbe unter diesen Umständen weder eine Handhabe, Grundstückseigentümer zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen zu veranlassen, noch besäße die Gemeinde ein Instrument, um sich das Eigentum an dafür benötigten Flächen zu verschaffen. Zwar kann nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in der Tat auf Festsetzungen verzichtet werden, wenn die Kompensation auf bereits gemeindeeigenen Flächen erfolgen soll, oder wenn ein Städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB abgeschlossen wird, aus den vorliegenden Informationen ist jedoch nur für einzelne Maßnahmen zu erkennen, dass entsprechend verfahren werden soll, so beispielsweise für die Verwallung am südlichen Rand des Baulandes innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde innerhalb der öffentlichen Grünflächen und auf Flächen, die vertraglich gesichert werden. Ggf. wird eine Sicherung im Baulastenverzeichnis vereinbart.</p>

1.1.13 Bezugshöhe für Gebäudehöhen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 (derzeit versehenlich als Nr. 2 bezeichnet) enthält Höhenbegrenzungen für die Gesamthöhe der Gebäude. Die Bezugsebene wird dabei durch Punkte in der Oberfläche der fertig ausgebauten Straßen definiert. Derartige Festsetzungen erweisen sich in der Vollzugspraxis immer wieder als problematisch, weil diese Bezugsebene bei Ausführung der Mehrzahl der Vorhaben noch nicht in der Örtlichkeit existiert und auch weder mir als Bauaufsichtsbehörde noch den Entwurfsverfassern bekannt ist, die in den Anzeigeverfahren nach § 62 NBauO die Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen tragen. Um dem abzuhelpen, müsste ein Straßenausbauplan mit den maßgeblichen Höhenlagen in die Entwurfsbegründung aufgenommen werden; nur dann ist auch der Festsetzungsinhalt hinreichend eindeutig definiert.</p>	<p>Die Gemeinde stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung. Wenn er zum Satzungsbeschluss bereits vorliegt, wird er der Begründung als Anlage beigefügt.</p>

1.1.14 Zeichenerklärung, Bemaßung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die Abstände zwischen der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ im Süden des Planbereiches und den beiderseits anschließenden überbaubaren Flächen enthält die vorliegende Entwurfsfassung keine Maßangabe, sondern nur die Eintragung „A“, die ich an keiner Stelle erklärt sehe. Im Interesse eines fehlerfreien Planvollzuges bitte ich, diese Eintragung durch</p>	<p>Die Maßangaben und die textliche Festsetzung zum Ausschluss baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen wurden ergänzt.</p>

einen geeigneten Zahlenwert – vermutlich 3 m – zu ersetzen. Auch für die Breite der Verkehrsfläche selbst fehlt eine Maßangabe.	
---	--

1.1.15 Bodendenkmale

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der aktuelle Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe einer bekannten archäologischen Fundstelle. Bei den Erschließungsarbeiten für das nördlich anschließende Baugebiet sind 2001 Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung aufgefunden und dokumentiert worden. Die Funde gehören in die vorrömische Eisenzeit um 700 v. Chr.. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass auch im aktuellen Plangebiet bislang unbekannte Denkmalsubstanz anzutreffen sein wird. Für eine diesbezügliche Prüfung werden im Vorfeld der Arbeiten zur Realisierung des Baugebietes – diese werden erfahrungsgemäß mit den Erschließungsmaßnahmen beginnen – archäologische Sondagen stattzufinden haben. Auch hier wäre Umfang und Art der Untersuchung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde – Kreisarchäologie abzustimmen. Sollte sich als Ergebnis dieser Sondagen zeigen, dass umfangreichere Ausgrabungsarbeiten notwendig werden, so wäre für deren fachgerechte Durchführung ausreichend Zeit einzuräumen; das beeinflusst die Zeitplanung für die Realisierung des Baugebietes. Rechtlich handelt es sich unter diesen Umständen im Übrigen um einen Anwendungsfall des § 13 NDSchG; nach dieser Vorschrift ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, also des Landkreises, erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden sollen, von der bekannt ist oder vermutet oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Ansprechpartnerin in meinem Hause zu diesem Themenkomplex und insbesondere zur Abstimmung der erforderlichen Erkundungsmaßnahmen ist Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl -2205.</p>	<p>Hinsichtlich der archäologischen Erkundung wurde eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst beim Landkreis durchgeführt.</p>

1.1.16 Gewässer 3. Ordnung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>An der südlichen und der östlichen Grenze des Planbereiches verlaufen Gräben mit dem Status von Gewässern III. Ordnung; dabei erscheint nur derjenigen an der Ostgrenze in Gestalt einer entsprechenden Festsetzung. Aus deren Existenz ergeben sich in mehrfacher Hinsicht besondere Anforderungen: So bedarf es erstens für die Grabenquerung durch die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gemäß § 57 NWG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zweitens ist die „Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Helmstedt“ von 1987 mit ihren Nutzungsbeschränkungen, insbesondere</p>	<p>Der Graben am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist kein Gewässer 3. Ordnung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des B-Plans beachtet.</p>

dem „Räumstreifen“ aus § 6 und der Unterhaltungspflicht aus § 8 zu beachten. Drittens schließlich enthält auch das WHG in seinem § 41 bestimmte Duldungs- und Unterlassungspflichten im Zusammenhang mit der Gewässerunterhaltung.	
--	--

1.1.17 Schmutzwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll über das öffentliche Kanalnetz einer zentralen Kläranlage zugeleitet werden; dem stimme ich grundsätzlich zu. Um die Anbindung an das Kanalnetz auch dort zu sichern, wo eine Verlegung innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen nicht möglich ist, soll auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine „mit Rechten zu belastende Fläche“ festgesetzt werden, hier konkret eine mit Leistungsrechten zu Gunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung zu belastende Fläche. Die durch Fettdruck hervorgehobenen Begriffe sollten in der Erklärung des entsprechenden Planzeichens oder in einer besonderen textlichen Festsetzung ausdrücklich genannt werden, um den späteren bauaufsichtlichen Vollzug in diesem Punkt zu erleichtern.	Die Erklärung des Planzeichens wurde entsprechend geändert.

1.1.18 Niederschlagswasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll offenbar – ebenso wie schon bisher für das realisierte Baugebiet „Lelmweg Südseite“ – durch Ableitung in einen Vorfluter erfolgen, wobei Abflussspitzen in dem vorhandenen, zu erweiternden Rückhaltebecken abgepuffert werden sollen. Dieser Lösung stimme ich grundsätzlich zu, erinnere dabei jedoch an den bereits oben im Zusammenhang mit naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erörterten Konflikt und dessen Auflösung. Außerdem wird zu bedenken sein, dass der Wegeseitengraben, über den das Niederschlagswasser aus dem Rückhaltebecken abgeleitet werden soll, in den zum Teil verrohrten Flößgraben mündet, dessen Aufnahmefähigkeit sowohl durch diese Verrohrung als auch dadurch begrenzt ist, dass er durch das Überschwemmungsgebiet verläuft. Im Hinblick darauf kann es erforderlich sein, die Ablaufgeschwindigkeit des Wassers aus dem Rückhaltebecken besonders eng zu begrenzen; das würde Rückwirkungen auf das benötigte Fassungsvermögen dieses Rückhaltebeckens entfalten. Als formale Voraussetzung für die angestrebte Lösung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wird es einer Anpassung der in der Vergangenheit erteilten Einleitungserlaubnis bedürfen, über die nur positiv	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des B-Plans beachtet.

wird entschieden werden können, wenn eine schadloße Ableitung gewährleistet ist.	
--	--

1.1.19 Kosten

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Dass der Gemeinde Süplingen aus der Durchführung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine Kostenbelastung entstehen wird, ergibt sich aus dem Abschnitt 3.8 der Entwurfsbegründung. Eine Quantifizierung dieser Kostenbelastung erfolgt an dieser Stelle jedoch nicht. Mir ist andererseits bekannt, dass die Gemeinde durch die 1. Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2015 entsprechende Mittel bereitgestellt hat; insofern habe ich wegen der Tragbarkeit keine grundsätzlichen Bedenken.	-

1.2 Wasserverband Weddel-Lehre, Schreiben vom 19.1.2016

1.2.1 Trinkwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
zur Aufstellung der Bauleitpläne bitten wir folgende Punkte zu berücksichtigen. Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen das geplante Bauprojekt. Die Detailplanung ist jedoch mit dem Wasserverband abzustimmen und durch den Wasserverband frei zu geben. 1. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des bestehenden Trinkwasserornetzes von der Straße "Zum Gremmberg" gewährleistet. Es ist ein Ringschluss über den Wirtschaftsweg zur Straße "Schierweg" vorzusehen und dinglich mit einer Eintragung zu sichern.	Die Gemeinde setzt im Verlauf des Schierwegs eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Trinkwasserleitung fest.

1.2.2 Schmutzwasser

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2. Im Baugebiet ist eine Trennkanalisation vorzusehen. Der Schmutzwasserkanal muss eine Mindestgröße von DN 200 und der Niederschlagswasserkanal eine Mindestgröße von DN 300 aufweisen. Der Schmutzwasserkanal soll im Freigefälle über den Wirtschaftsweg an die Straße "Schierweg" angeschlossen werden. Eine hydraulische Berechnung für den Niederschlagswasserkanal ist dem Wasserverband vorzulegen.	Die Gemeinde setzt im Verlauf des Schierwegs eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Schmutzwasserleitung fest.

1.2.3 Regenrückhaltung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3. Es muss eine Regenrückhaltung vorgesehen werden, welche mindestens 6 % der Gesamtfläche des angeschlossenen Bereichs umfasst. Das Volumen muss durch eine hydraulische Berechnung nachgewiesen werden. Eine Einleiterlaubnis für den und im Namen des Wasserverbands muss vorbereitet werden und vor der Aufstellung der Ausführungsplanung mit dem LK	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Helmstedt abgesprochen werden. Die Einleitung in den Graben darf nicht höher sein als der derzeitige natürliche Abfluss.	
--	--

1.2.4 Offener Niederschlagswasserkanal

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4. Der östliche offene Graben ist unseren Informationen kein öffentliches Gewässer sondern ein offener Niederschlagswasserkanal. Im Zuge der Baugebietserstellung ist dieser Graben zu verrohren, da nach dem Bebauen der Grundstücke keine wirtschaftliche Unterhaltung des Grabens mehr möglich ist.	Die Anregung wird berücksichtigt. Es ist eine Verrohrung des Grabens vorgesehen. Die Gemeinde setzt im Verlauf der Trasse eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Niederschlagswasserleitung fest.

1.2.5 Versickerung

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5. Es ist ein Bodengutachten vorzulegen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken überhaupt durchgeführt werden kann.	Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist keine vollständige Versickerung möglich.

1.2.6 Grunddienstbarkeiten

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6. Grunddienstbarkeiten sind in dem südlichen Wirtschaftsweg für den Wasserverband zu vereinbaren und im Grundbuch eintragen zu lassen.	Die Gemeinde setzt im Verlauf des Schierwegs eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Schmutz- und Trinkwasserleitungen fest.

1.3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 26.1.2016

1.3.1 Landwirtschaft/Bodenschutz

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG).</p> <p>Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion (hierzu gehört aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes auch eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig. Nach unseren Unterlagen gehören die betroffenen Böden zu einem Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Dies sollte bei der Bewertung des Schutzgutes Bodens berücksichtigt werden.</p> <p>Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/) im Internet unter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil in die Begründung übernommen. Schadstoffbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p>

<p><i>Bodenkunde</i>> <i>Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten</i> eingestellt.</p> <p>Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe <i>GeoBerichte</i> erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter <i>Karten, Daten & Publikationen</i>><i>Publikationen</i> ><i>GeoBerichte</i>).</p> <p>Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. In den von Bebauung freizuhaltenen Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern.</p> <p>Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter <i>Fachprogramme</i> > <i>MeMaS Lite</i> > <i>BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit (Sm)</i> eingestellt.</p> <p>Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
---	--

1.4 LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 25.1.2016

1.4.1 Kampfmittel

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.</p>

<p>Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Vorbemerkung:</p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen geplant.</p> <p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</u></p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.</p> <p><input type="checkbox"/> Im Planungsgebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	
--	--

1.5 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 27.1.2016

1.5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Am westlichen Ortsrand von Süpplingen soll weitere Wohnbaufläche im Umfang von 3,5 ha entstehen.</p> <p>Zur Erschließung dient die Straße "Am Gremberg". Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Gebietes ein allgemeines Wohn- und für den östlichen Teil ein Dorfgebiet dar.</p> <p>Hierfür werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Kompensationsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs soll im direkten Anschluss an frühere Ausgleichsmaßnahmen südlich des Schierwegs erfolgen. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik sollte vor jeder Maßnahmenumsetzung im Rahmen von Bauleitplanungen geprüft werden, ob es keine Alternativen gibt. Beispielsweise könnten sonstige Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in Frage kommen, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Bisher finden sich hierzu im</p>	<p>In Süpplingen bestehen keine wesentlichen Nachverdichtungspotentiale in Form von Baulücken oder Brachen etc.. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Deckung der Baulandnachfrage ist unvermeidbar.</p> <p>Auch hinsichtlich der Ausgleichsfläche bieten sich keine alternativen Lösungen an. Immerhin deckt sich die Planung der externen Ausgleichsmaßnahmen mit dem naturschutzfachlichen Interesse Flächen in Überschwemmungsgebieten nicht ackerbaulich zu nutzen.</p>

<p>Begründungstext keine Angaben. Es wird lediglich auf eine hohe Zahl an Bauwilligen und auf raumordnerische Entwicklungsaufgaben verwiesen. Wir bitten dies entsprechend im Begründungstext u.a. gemäß der Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Bodenschutzgesetzes darzulegen.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffsregelung ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts bzw. des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Ziel ist es auch hier, die Entnahme von Flächen aus der Nutzung zu vermeiden.</p>	
---	--

1.5.2 Immissionen von Ackerflächen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch die Bewirtschaftung der im Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ggf. Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten dies in den Begründungstext aufzunehmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>

1.5.3 Immissionen von einer Hofstelle

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weiter östlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf mögliche Immissionen hin bedingt durch Stäube, Gerüche und Geräusche.</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen neue Wohngebiete in Nachbarschaft zu emissionsträchtigen landwirtschaftlichen Nutzungen Bedenken. Es ist daher positiv zu beurteilen, dass dem mit der Ausweisung als Dorfgebiet Rechnung getragen wurde.</p>	<p>Die Planung sieht nun kein Dorfgebiet mehr vor, sondern ein Allgemeines Wohngebiet. Konflikte mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle sind jedoch nicht zu erwarten.</p>

1.5.4 Baumpflanzungen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebietes werden Grünflächen festgesetzt, die teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Sofern Bepflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Nutzflächen vorgesehen sind, sollte zur Vermeidung von Beschattungen auf hochstämmige Gehölze verzichtet werden. Die Unterhaltung von Anpflanzungen ist so zu regeln, dass die Bewirtschaftung der Schläge nicht durch überstehende Äste beschwert wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschattung von landwirtschaftlichen Flächen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>

1.5.5 Dränagen

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Gegebenenfalls von der Planung berührte Dränagen sind abzufangen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

1.5.6 Landwirtschaftlicher Verkehr

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir möchten daraufhin weisen, dass die im und um das Baugebiet gelegenen Verkehrswege für Landmaschinen uneingeschränkt passierbar bleiben müssen. Der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg muss weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben muss.	Die Planung nimmt keinen Einfluss auf den Verkehr auf dem Schierweg.

1.6 IHK Braunschweig, Schreiben vom 6.1.2016**1.6.1 Gewerbe- und Industrieflächen an der Zuckerraffinerie**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>im Zuge der o.g. Bebauungsplanung sollen im Südwesten von Süplingen allgemeine Wohngebiete sowie ein eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen werden. In einer Entfernung von ca. 450 m befinden sich die Industrie- und Gewerbeflächen an der ZuckerRaffinerie in Frellstedt. Den Planunterlagen zufolge zeigen schalltechnische Voruntersuchungen, dass eine verträgliche Nähe der dort ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe mit den vorgesehenen Nutzungen innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebiets gewährleistet werden kann.</p> <p>Angesichts dieses Sachverhalts gehen wir davon aus, dass Konflikte zwischen der geplanten Wohn- bzw. Dorfgebietenutzung und den an der Zucker-Raffinerie gelegenen Industrie- und Gewerbenutzungen nicht zu erwarten sind, so dass die bestehenden Unternehmen in der Folge auch keinerlei Einschränkungen ihrer betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten fürchten müssen. Unter dieser Voraussetzung bestehen von unserer Seite gegen die o.g. Planung keine Bedenken.</p>	-

1.7 Zweckverband Großraum Braunschweig, Schreiben vom 11.1.2016**1.7.1 Raumordnung**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Gegenüber der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand von Süplingen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich gebe aber den Hinweis, dass das Plangebiet vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Inzwischen liegen jedoch genauere Berechnungen über das 100-jährige Hochwasserereignis vor, auf dessen Grundlage Überschwemmungsgebiete vorläufig festgesetzt wurden. Diese Gebietsabgrenzungen bieten nun eine exaktere Planungsgrundlage, um den Belang zu berücksichtigen. Die Bauflächen befinden sich</p>

festgelegten Vorbehaltsgebiets Hochwasserschutz liegt. Dieser Grundsatz der Raumordnung und die damit verbundene Einstufung der Fläche als "überschwemmungsgefährdet" ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ferner ist geplant im Rahmen der Erschließung die Straßenoberfläche in der Nähe des Überschwemmungsgebietes etwas stärker aus dem bestehenden Gelände „herauszuheben“. In der Folge ist eine entsprechende Anpassung für die Wohnhäuser zu erwarten, so dass der Konflikt weiter entschärft wird.
---	--

1.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 29.1.2016

1.8.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 6.1.2016

1.9.1 Telekommunikation

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

<p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
--	--

1.10 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V., Schreiben vom 26.1.2016

1.10.1 Landwirtschaft

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit der Landwirtschaft vor Ort nehmen wir aus Sicht der hiesigen Landwirtschaft wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Planung nicht.</p> <p>Positiv zu erwähnen ist die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, siehe Seite 12. Negativ zu erwähnen jedoch ist die Äußerung, die unter Punkt 2.5.1 geäußert wird - den Ackerflächen wird kein besonderer Wert zugeschrieben = Dazu ist anzumerken: "Boden ist nicht vermehrbar!"</p>	<p>Die hohe Bedeutung des Bodens und der freien Landschaft wird von der Gemeinde erkannt und berücksichtigt.</p> <p>Die zitierte Formulierung zielt auf ein Bewertungsmodell ab, in dem dem betroffenen Boden eine <u>allgemeine</u> Bedeutung zuzuordnen ist.</p>

1.11 Avacon Schöningen, Schreiben vom 28.1.2016**1.11.1 Stromversorgung**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes evtl. zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie entsteht, werden Erweiterungen unserer Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Leitungen sollten vorausschauend mit uns abgestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

1.12 Stadtwerke Elm-Lappwald, Schreiben vom 26.1.2016**1.12.1 Erdgasversorgung**

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>in Ihrem Schreiben vom 22.12.2015 bitten Sie die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH um eine Stellungnahme zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes. Die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH hat diesbezüglich keine Bedenken. Im Rahmen der nachfolgenden Planung und Umsetzung sind aus Sicht der Stadtwerke ElmLappwald GmbH folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1.) Die Stadtwerke Elm Lappwald GmbH plant in dem Erschließungsgebiet eine Gasleitung zu verlegen. Hierzu ist es erforderlich, die Stadtwerke Elm Lappwald GmbH frühzeitig in die weitere Projektplanung einzubeziehen.</p> <p>2.) Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird ein Ringschluss angestrebt, daher sollten möglichst zwei Verbindungen zu dem bestehenden Versorgungsnetz hergestellt werden.</p> <p>3.) Für die weitere Koordination ist ein frühzeitiges Treffen aller Versorgungsträger sinnvoll, um Synergien zu nutzen.</p> <p>4.) Wird das Gebiet durch einen Erschließungsträger erschlossen, sollte dieser Kontakt zu der Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH aufnehmen.</p> <p>Wie bitten Sie, erneut auf uns zuzukommen, wenn die Planungen konkretisiert werden. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Koch (05353/95 11 -21) zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Für den Ringschluss wird im Schierweg eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, zugunsten des Gasversorgers festgesetzt.</p>

1.13 Handwerkskammer, Schreiben vom 26.1.2016**1.13.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.14 Avacon Salzgitter, Schreiben vom 3.2.2016****1.14.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.15 Tennet, Schreiben vom 11.1.2016****1.15.1 Keine Anregungen oder Hinweise****1.16 Gemeinde Wolsdorf, Schreiben vom 22.12.2015****1.16.1 Keine Anregungen oder Hinweise**

2 Bürger

Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 18. August keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Raumordnung	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Planungsrecht	3
2.4	Schutzgebiete, Schutzobjekte	3
2.5	Landschaftsplanung	4
2.5.1	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt	4
3	Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	5
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe	5
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	6
3.4	Bauweise	6
3.5	Erschließung	6
3.5.1	Verkehr	6
3.5.2	Strom	7
3.5.3	Erdgas	7
3.5.4	Trinkwasser und Löschwasser	7
3.5.5	Abwasser	7
3.6	Grünfläche	8
3.7	Baugrund	8
3.8	Nachbarschaftsrecht	8
3.9	Realisierung der B-Planänderung	9
3.10	Umweltbericht	9
3.10.1	Boden	9
3.10.2	Wasser	10
3.10.3	Luft/Klima	10
3.10.4	Arten und Lebensgemeinschaften	10
3.10.5	Landschafts- (Orts-)bild	11
3.10.6	Mensch (Immissionsschutz)	11
3.10.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
3.10.8	Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern	13
3.10.9	Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich	13
3.10.10	Artenschutz	15
3.10.11	Überwachung	15
3.10.12	Zusammenfassung	16
4	Literaturverzeichnis	16

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Süplingen die Baulandentwicklung am westlichen Ortsrand entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans fortführen. Der flächenmäßig größte Anteil des Baulandes ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, während der Übergangsbereich zum Aitdorf als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt werden soll.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Süplingen und wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Im Norden bindet das Gebiet an die Neubaufächen des B-Plans „Am Elmweg – Südseite“ an. Im Osten grenzt eine ehemalige Hofstelle mit einem parkartigen Garten an. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an den Schierweg, der hier ein wasserdurchlässig befestigter Feldweg ist bzw. schließt diesen im östlichen Teil bis an die Kreuzung Schierweg/Im Winkel mit ein. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die ackerbaulich genutzte Feldflur.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,9 ha.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP 2008) ist Süplingen als Grundzentrum ausgewiesen. Zu den Aufgaben eines Grundzentrums gehört die Sicherung und Entwicklung eines angemessenen Angebots an Wohnstätten und Wohnbauland.

Für den Geltungsbereich und auch nördlich und östlich gelegene Siedlungsflächen ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz festgelegt. Damit wird eine Überschwemmungsgefährdung ausgedrückt. Inzwischen liegen jedoch genauere Berechnungen über das 100-jährige Hochwasserereignis vor, auf dessen Grundlage Überschwemmungsgebiete vorläufig festgesetzt wurden. Diese Gebietsabgrenzungen bieten nun eine exaktere Planungsgrundlage, um den Belang zu berücksichtigen. Die Bauflächen befinden sich vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Ferner ist geplant im Rahmen der Erschließung die Straßenoberfläche in der Nähe des Überschwemmungsgebietes etwas stärker aus dem bestehenden Gelände „herauszuheben“. In der Folge ist eine entsprechende Anpassung für die Wohnhäuser zu erwarten, so dass der Konflikt weiter entschärft wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm stellt im Geltungsbereich Dorfgebiet und allgemeines Wohngebiet dar.

Der vorliegende B-Plan folgt dieser Vorgabe nicht exakt, sondern verschiebt die Grenze zwischen allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet an die östliche Geltungsbereichsgrenze. Die räumliche Abweichung beträgt ca. 90 m.

Aufgrund der einheitlichen Erschließung der geplanten Baufläche und der Tatsache, dass nahezu ausschließlich Grundstücke für individuellen Einfamilienhausbau nachgefragt werden, erscheint die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht sachgerecht. Auch ein eingeschränktes Dorfgebiet entspricht nicht der tatsächlich zu erwartenden Entwicklung.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fundstelle. Bei den Erschließungsarbeiten für das nördlich anschließende Baugebiet sind 2001 Spuren einer vorgeschichtlichen Siedlung aufgefunden und dokumentiert worden. Die Funde gehören in die vorrömische Eisenzeit um 700 v. Chr.. Da entsprechende archäologische Funde auch im Geltungsbereich möglich sind, soll vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine entsprechende Erkundung des Geländes sowie ggf. das Bergen und Dokumentieren von Funden und Befunden erfolgen. Der zuständige Fachdienst beim Landkreis hat bereits eine Konzeption für diese Erkundung vorgelegt.

2.5 Landschaftsplanung

2.5.1 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt

Im Landschaftsrahmenplan werden den betroffenen Ackerflächen keine besonderen Werte oder Zielsetzungen zugeschrieben.

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein allgemeines Wohngebiet für ca. 35 Grundstücke ausgewiesen werden.

In Süpplingen besteht eine kontinuierliche Baulandnachfrage für Einfamilienhausbau. Im jüngsten Baugebiet wurden 2 bis 3 Grundstücke pro Jahr verkauft, nachdem eine größere Nachfrage zu Beginn gedeckt war. Für das nun geplante Gebiet gibt es bereits mehr als 10 Grundstücksinteressenten, so dass die Größe von 35 Grundstücken für das gesamte B-Plangebiet angemessen erscheint. Die Realisierung soll bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Durch Maßnahmen der Innenverdichtung kann der beschriebene Baulandbedarf nicht gedeckt werden. Die Gemeinde hat sich in 2015 für eine größere Maßnahme der Innenverdichtung engagiert (Einzelhandel) und ist bemüht auch die Bebauung von Baulücken zu fördern. Eine Deckung des Baulandbedarfs durch die Nutzung von Baulücken oder die Wiedernutzbarmachung von Brachen oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht möglich.

Diese Außenentwicklung kann nicht durch andere städtebauliche Maßnahmen vermieden werden und entspricht dem langfristigen Konzept des Flächennutzungsplans. Sie ist notwendig, um die Funktion Süpplingens als Grundzentrum zu erfüllen. In vielen anderen Bereichen (Kinderbetreuung, Pflegeheim, Einzelhandel) konnte die Gemeinde ihr Dienstleistungsangebot ausbauen, so dass diese Baulandentwicklung auch im Einklang mit der Entwicklung der weiteren Funktionen Süpplingens steht.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll den Neubau von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, entsprechend der Nachfrage, ermöglichen. Dabei sollen nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen werden. Es werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Tab. 1: Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	2,87 ha

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Erfahrungsgemäß werden in Süplingen größere Grundstücke für eine aufgelockerte Bebauung nachgefragt, so dass für das WA eine GRZ von 0,3 angemessen ist. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so dass eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist.

Tab. 2: Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, zulässige Versiegelung

GRZ	0,3
zulässige Grundfläche	8.595 m ²
zulässige Versiegelung	12.893 m ²

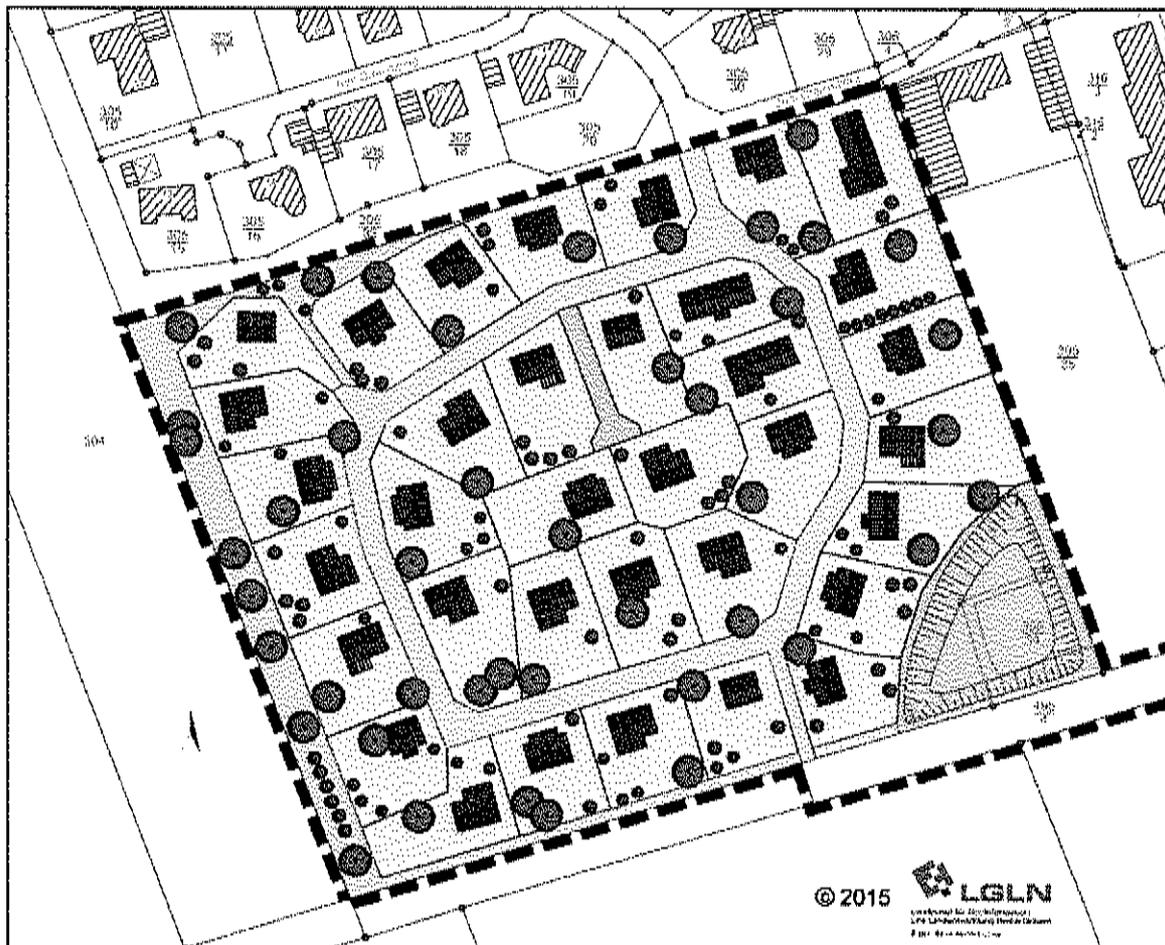


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll den Bauherren eine große Freiheit gewährt werden. Die Bauvolumen werden neben der GRZ maßgeblich durch die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt. Damit soll für das Obergeschoss eine Flächenbegrenzung, die bei der Eingeschossigkeit besteht, entfallen. Ein 2. Obergeschoss soll jedoch durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) weitgehend vermieden werden. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten sind bei der Bestimmung der Firsthöhe nicht zu berücksichtigen. Damit werden Bauformen ermöglicht, die heute im Einfamilienhausbau eine hohe Akzeptanz haben und die mit eingeschossigen Bauformen gut harmonisieren.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Fahrbahnachse. Die exakte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche im Endausbau kann zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baugenehmigung den Erschließungsplänen entnommen werden. Die Gemeinde stellt dem Landkreis und den Bauherren zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Höhenangaben zur Verfügung.

Tab. 3: Geschossigkeit

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse	2
------------------------------------	---

Tab. 4: Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Dachneigung	FH im WA
Flachdächer (Neigung unter 20°)	6,5 m
geneigte Dächer (Neigung 20° und größer)	9,5 m

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Grünfläche im Norden hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m. Zu dem Graben und dem Regenrückhaltebecken beträgt der Abstand 5 m und entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze 10 m, um dort die landschaftliche Eingrünung zu begünstigen, in dem Raum für privates Grün gesichert wird.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird eine aufgelockerte Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern angestrebt und erwartet. Eine Häusergruppe soll jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, so dass eine offene Bauweise festgesetzt wird.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zum Gremberg, die wiederum über den Leimweg im Norden bzw. Thymianstraße und Schierenblick im Osten an das weitere Straßennetz der Ortes angebunden ist.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße mit einer Breite von insgesamt 7 m. Die Größe der Verkehrsfläche erlaubt eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche. Einzelne öffentliche Stellplätze und einzelne Straßenbäume können dabei berücksichtigt werden.

Der städtebauliche Entwurf (Abbildung 3) sieht eine Parzellierung vor, die einen zusätzlichen privaten Stichweg erforderlich macht. Dieser Stichweg soll zurzeit noch nicht festgelegt werden, etwa durch die

Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Die Gemeinde wird die Wegeparzelle mit ideellen Anteilen an die darüber erschlossenen Grundstücke veräußern. Um mit dem Zuschnitt der Grundstücke möglichst flexibel auf die nachgefragten Grundstückszuschnitte reagieren zu können, wird auf eine frühzeitige Festlegung des Weges verzichtet.

Ein 4 m breiter Fußweg verbindet die Ringstraße mit dem Schierweg, der südlich des Geltungsbereichs verläuft.

3.5.2 Strom

Netzbetreiber für elektrische Energie ist die Avacon AG. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

3.5.3 Erdgas

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung ist ab dem 1.1.2016 die Stadtwerke Elm-Lappwald GmbH. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Versorgungsnetz in der Straße „Am Gremmberg“ angebunden werden. Dabei ist auch ein Ringschluss des Netzes über den Schierweg bis zur Breiten Straße vorgesehen.

3.5.4 Trinkwasser und Löschwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Wasserverband Weddel-Lehre. Über die geplanten Straßen und Wege kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße „Am Gremmberg“ angebunden werden. Dabei ist auch ein Ringschluss des Netzes über den Schierweg bis zur Breiten Straße vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes soll über die Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Nach dem Arbeitsblatt 405 des DVWK¹ ist durch die Gemeinde eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Aufgrund des Ringschlusses der Trinkwasserleitung von der Straße Am Gremmberg zur Breiten Straße kann mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes gerechnet werden.

3.5.5 Abwasser

Für die Entsorgung des Abwassers ist der Wasserverband Weddel-Lehre zuständig.

Aufgrund der Topografie wird das Schmutzwasser des geplanten allgemeinen Wohngebietes nach Süden abgeführt und über den Schierweg an die vorhandene Kanalisation angebunden. Bis zum Schierweg kann der Kanal innerhalb der Verkehrsflächen verlegt werden. Da der Fußweg zum Schierweg nur eine Breite von 4 m hat, soll dort eine direkt angrenzende Bebauung vermieden werden. Insofern werden dort Nebenanlagen und Garagen durch eine Festsetzung ausgeschlossen.

Der Schierweg ist in diesem Bereich nicht öffentlich gewidmet, so dass die weitere Kanaltrasse (210 m) als Fläche die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist festgesetzt wird. Der Versorgungsträger wird eine vertragliche Vereinbarung mit der Feldmarkinteressentschaft als Eigentümer des Schierwegs bezüglich der Verlegung und Unterhaltung dieser Leitung treffen. Die Feldmarksinteressentschaft hat ihre grundsätzliche Zustimmung zu der notwendigen Vereinbarung signalisiert. An der Ecke im Winkel/Schierweg trifft die geplante Kanaltrasse auf den vorhandenen Kanal. Von der Breiten Straße bis dorthin ist der Schierweg im Eigentum der Gemeinde und öffentlich gewidmet.

Das Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden. Der daher notwendige Regenwasserkanal wird an das Regenrückhaltebecken angebunden, um die Abflussspitzen zu verringern.

Der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben ist ein Teil des Entwässerungssystems des nördlich gelegenen Baugebietes. Er leitet das Niederschlagswasser aus dem Kanal in der Straße „Am Gremmberg“ in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken und ist kein Gewässer im Sinne des WHG. Durch die Umwandlung der angrenzenden Ackerfläche in Bauland entfällt zukünftig die Möglichkeit von dort aus mit Maschinen die Mahd oder Räumungen des Grabens

¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (1978): Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl. Trinkwasserversorgung.- Techn. Regeln Arbeitsblatt 405

durchzuführen. Da zur Unterhaltung zusätzlich zum Graben noch ein Unterhaltungsweg gesichert werden müsste und bei Grabenträumungen das Räumgut nicht mehr auf dem Acker abgelagert werden könnte, soll hier nun statt des offenen Grabens ein Kanal verlegt werden. Damit werden Flächenpotentiale für die Wohngrundstücke geschaffen und die Unterhaltungskosten gesenkt.

Ferner wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken vergrößert, um die Kapazität entsprechend der Vergrößerung der angeschlossenen Flächen anpassen zu können. Das Regenrückhaltebecken ist ein unversiegeltes Erdbecken, in dem sich ein Röhricht entwickelt hat, das nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt ist. Dieser Biotopschutz ist bei der Unterhaltung des Beckens angemessen zu berücksichtigen, die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen stehen aber den ökologischen Funktionen nicht grundsätzlich entgegen. Eine Mahd des Röhrichts oder eine Räumung sollte nie die gesamte Biotopfläche erfassen und nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

3.6 Grünfläche

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebiets werden Grünflächen festgesetzt, die der inneren Durchgrünung der Ortslage (im Norden), der landschaftlichen Einbindung (im Westen und Süden) sowie der visuellen Abgrenzung gegenüber schutzwürdigen Lebensräumen (im Süden) dienen.

Die Flächen werden entsprechend ihrer Funktion teilweise mit Gehölzen bepflanzt.

3.7 Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (geo-log, 2015), die zu dem Ergebnis kommt, dass der Untergrund für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig ist. Es werden einige Hinweise zur Gründung gegeben, die in den beschriebenen Fällen jedoch nur einen begrenzten Mehraufwand darstellen. Die Gründungshinweise zu den Bereichen Hochbau, Verkehrsflächen und Kanalbau sind dem Gutachten direkt zu entnehmen.

Nach dem Gutachten ist eine regelkonforme Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich.

Über Kampfmittel im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Da der zuständige Fachdienst des Landes keine weitere Gefahrenerforschung empfiehlt, wird auf eine entsprechende Auswertung von Luftbildern oder andere Maßnahmen der Gefahrenerforschung verzichtet.

3.8 Nachbarschaftsrecht

Aufgrund der geringen Breite der Grünfläche können die nachbarschaftsrechtlichen Abstände für Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. Dabei geht es um die Regelungen des § 50 des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechts. Die in Abs. 1 genannten Abstände sollen um 3 m verringert werden, so dass an der Grundstücksgrenze Bäume und Sträucher mit Höhen bis 15 m zulässig sind. Die Regelungen des § 53 (Anspruch auf Beseitigung oder Zurückschneiden) sind entsprechend dieser Werte anzuwenden. Ein Überhang der Gehölze auf das betroffene Grundstück ist ab einer Höhe von 2,5 m bis zu 1 m in das Privatgrundstück zu dulden. Maßnahmen der Gefahrenabwehr bleiben von der Regelung unberührt.

Die Gemeinde trifft diese Regelung, als effiziente Lösung, um einerseits eine angemessene landschaftliche Eingrünung zu schaffen und andererseits einen hohen Anteil an Bauland zu gewinnen. Diese Regelung liegt zwischen der Option die Eingrünung in einer breiten öffentlichen Grünfläche unter Einhaltung des Nachbarschaftsrechts zu leisten und der, die Eingrünung allein auf den privaten Baugrundstücken festzusetzen. Letzter Lösung weist starke Probleme in der konsequenten Umsetzung und dauerhaften Sicherung auf, während die erstere einen hohen Flächenverbrauch mit sich bringt.

Die Regelung ist durch Grunddienstbarkeiten vor dem Verkauf der Grundstücke zu verankern.

3.9 Realisierung der B-Planänderung

Die Erschließung des Gebietes nimmt die Gemeinde in eigener Verantwortung vor. Das Erschließungsbeitragsrecht ist anzuwenden. Hinsichtlich der erforderlichen Leitungsrechte im Verlauf des Schierwegs schließt die Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung mit der Feldmarkinteressenschaft.

Die Gemeinde wird die Grundstücke des Baugebietes erwerben und an die Bauwilligen weiterveräußern. Vor der Veräußerung der Grundstücke wird die Gemeinde an der südlichen Geltungsbereichsgrenze einen 1,5 m hohen Wall errichten, der sowohl innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche liegen wird, wie auch auf den dort angrenzenden Grundstücken. Durch Grunddienstbarkeiten wird der dauerhafte Erhalt des Walles auf den Privatgrundstücken abgesichert. Eine weitere Regelung durch Grunddienstbarkeiten betrifft die Anpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes. Aufgrund der geringen Breite der Grünfläche können die nachbarschaftsrechtlichen Abstände für Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden. In den Grunddienstbarkeiten wird abgesichert, dass diese Vorschriften für einen Streifen von 3 m Breite entlang der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen nicht einzuhalten sind (siehe 3.8).

Sofern Stichwege erforderlich werden, die gleichzeitig mehr als ein zurückliegendes Grundstück erschließen, wird das Wegegrundstück als gemeinschaftliches Eigentum an die Eigentümer der darüber erschlossenen Grundstücke veräußert.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird die Gemeinde vertraglich und durch Baulast binden.

3.10 Umweltbericht

3.10.1 Boden

Das Baugrundgutachten (geo-log, 2015) nennt nach Auswertung der vorhandenen Kartenwerke Geschiebelehm, glazifluviale Sande, Fließerde/Lößlehm und Auenablagerungen als anstehendes Gestein. Als Bodenarten wurden unterhalb des humosen Oberbodens Schluffe und untergeordnet Sande erbohrt.

Die dort vorhandene Bodenart wird in der Bodenübersichtskarte 1:50.000 mit Parabraunerde angegeben. Es handelt sich um einen Boden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Gebietes wird es auf der betroffenen Grundfläche zur Beseitigung des Oberbodens und damit der Bodenzönose kommen. Wichtige Bodenfunktionen wie u.a. die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion werden beeinträchtigt oder vollständig ausgesetzt. Der Boden im Planbereich erfüllt natürliche Funktionen (bzw. hat Potential) als:

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

Durch die geplante Versiegelung werden diese Funktionen vollständig ausgesetzt.

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern.

Besondere Funktionen als Archiv der Naturgeschichte sind dem Boden im Planbereich nicht zuzurechnen. Zur archäologischen Bedeutung enthält der Abschnitt 2.4 Ausführungen. Eine archäologische Sondierung soll vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

3.10.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet entwässert nach Süden in den Graben entlang des Schierwegs. Ein Graben der Bestandteil des Oberflächenentwässerungssystems ist für das Wasser aus dem Kanal „Am Gremmberg“ zum Regenrückhaltebecken am Schierweg. Dieser offene Graben soll verrohrt werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, so dass in den Vorflutern höhere Abflussspitzen auftreten können. Aus diesem Grund ist die Regenrückhaltung anzupassen. Näheres zur geplanten Regenwasserbeseitigung ist in Abschnitt 3.5.5 beschrieben.

3.10.3 Luft/Klima

Das Plangebiet ist unversiegelt und ackerbaulich genutzt. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet, das jedoch nicht als Ausgleichsraum mit stark verdichteten Siedlungsbereichen korrespondiert. Besondere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Die zukünftig zulässige Versiegelung durch den vorliegenden Bebauungsplan beeinträchtigt das Schutzgut Luft/Klima vor allem mittelbar durch die Verringerung des klimatischen Retentionsvermögens. Insofern geht die besondere klimaökologische Stellung des Gebiets verloren. Weitreichende Auswirkungen auf klimatische Wirkräume des Siedlungsbereichs sind nicht zu erwarten.

3.10.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das geplante Baugebiet nimmt eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch. Zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Frühjahr 2015 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (LaReG, 2015), da die Biotoptypen allgemeine Indikatoren für die Bedeutung von Flächen für den Naturhaushalt und Grundlage der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung sind. Weiterhin wurden Erfassungen zu gefährdeten oder geschützten Pflanzen und Brutvögeln sowie zum Feldhamster durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Karte und Ergebnisbericht vor, die Anlage der Begründung sind.

Im Geltungsbereich befindet sich eine große Ackerfläche. Angrenzend wurden im Süden und Osten Gräben und ruderales Randstrukturen erfasst. Im östlichen Graben befindet sich teilweise Schilfröhricht und im Regenrückhaltebecken ein naturnaher Verlandungsbereich aus Schilf und ein Rohrkolbenröhricht. Diese Biotoptypen sind nach § 30 BNatSchG unmittelbar geschützt. Im Westen grenzen weitere Ackerflächen an und im Norden ein locker bebautes Einzelhausgebiet.

Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt.

Bei der Frühjahrskartierung 2015 wurden keine Hinweise (frisch geöffnete oder vorjährige Baueingänge) darauf gefunden, dass der Feldhamster aktuell im Plangebiet Baue angelegt hat und diese Fläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzt. Die Kartierung wurde auf den Bereich des Plangebietes beschränkt, der sich grundsätzlich als Lebensraum für den Feldhamster eignet.

Die Brutvogelkartierung erfolgte von April bis Juni 2015.

Im Untersuchungsgebiet (einschließlich angrenzender Strukturen) wurden bei den Kartierungen insgesamt 29 Vogelarten festgestellt. Davon sind jedoch nur sechs Arten unmittelbar auf dem überplanten Acker oder an dessen randlichen Strukturen (Gräben und Gehölze sowie Regenrückhaltebecken mit Röhrichten am Südrand) festgestellt worden, und weitere drei Arten waren nur als überfliegende Nahrungsgäste im Plangebiet zu beobachten. Die erfassten Brutvögel im Geltungsbereich sind nicht gefährdet oder streng geschützt. Der Kuckuck ist in Niedersachsen und auch hier in der Region Bergland mit Börden im Bestand gefährdet. Als potenzielle Wirtvogelarten kommen die vier in den Gehölzen bzw. dem Röhricht am Südrand der Fläche brütenden Arten Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen, Rohrammer und Sumpfrohrsänger in Frage, somit besteht hier „Brutverdacht“ für diese gefährdete Art ebenso wie für das in Deutschland auf der Vorwarnliste geführte Schwarzkehlchen.

Von den drei Arten, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen, ist der Rotmilan in Niedersachsen im Bestand stark gefährdet und die Rauchschwalbe gefährdet. Die Mehlschwalbe wird wegen zurückgehender Bestände auf der Vorwarnliste geführt.

Der Horststandort des Rotmilans befindet sich vermutlich an den Waldrändern des südlich liegenden Waldgebietes. Die Rauch- und Mehlschwalben nisten als Gebäudebrüter in bzw. an Gebäuden der Ortslage Süplingen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Brutstätten) kann eine Bauzeitenregelung erfolgen (Bauausführungen zur Erschließung zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kiebitz-Brutreviers auf den südlich angrenzenden Flächen soll ein 1,2 bis 1,5 m hoher Wall entlang des Grabens am Schierweg angelegt werden. Er wird sich überwiegend auf der Grünfläche befinden sowie zum Teil auf den angrenzenden Baugrundstücken. Der Wall wird mit einer Hecke aus Sträuchern sowie einigen Überhältern bepflanzt.

Die möglichen Lebensraumverluste für bestimmte Brutvogelarten durch die dauerhafte Vergrämung in der Nähe der Grundstücke kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Unter der Voraussetzung der oben benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG ein. Der Flächenverlust für die Arten, die den Bereich zur Nahrungssuche nutzen, wird als unerheblich bewertet, weil in der unmittelbaren Umgebung gleichermaßen geeignete Flächen verbleiben. Weitere Maßnahmen für andere Vogelarten sind nicht erforderlich.

3.10.5 Landschafts- (Orts-)bild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Süplingens, der hier durch das jüngere Wohnbaugelände „Am Gremmberg“ und eine ehemalige Hofstelle mit großem, parkartigen Garten gebildet wird. Das Gelände fällt leicht nach Süden hin ab und ermöglicht in der offenen, überwiegend ackerbaulich genutzten Feldflur weite Sichtbeziehungen.

Durch die geplante Realisierung des Baugebietes wird der Ortsrand nach Westen verschoben. Es ist eine vergleichbare Gestaltung der Freiflächen wie im nördlich angrenzenden Baugebiet zu erwarten. Innerhalb der am Rand des Baugebietes festgesetzten Grünfläche erfolgen Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine zweireihige Strauchhecke mit einigen Überhältern gepflanzt werden. Hinsichtlich des nachbarschaftsrechtlichen Abstandes der Gehölze soll eine Regelung in den Kaufvertrag der Grundstücke aufgenommen werden (siehe 3.9).

Durch die Bepflanzungen kann eine landschaftsgerechte Neugestaltung erreicht werden.

3.10.6 Mensch (Immissionsschutz)

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind die südlich gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemarkung Frelstedt zu betrachten. Die plangegebenen gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans greifen weit über die Flächen hinaus, die derzeit gewerblich genutzt werden.

Im Zusammenhang mit Bestrebungen zur Überplanung der vorhandenen Gewerbeflächen hat die Samtgemeinde die im FNP vorgesehenen Gewerbeflächen kritisch geprüft und beabsichtigt nun einen großen Teil der dargestellten Gewerbeflächen, auf denen bisher keine gewerbliche Nutzung stattfand, zurückzunehmen. Sie hat dazu am 16.2.2015 die Durchführung der 19. Änderung des FNP beschlossen. Abbildung 4 zeigt dazu den wirksamen FNP sowie den Vorentwurf der Änderung.



Abbildung 4: Änderungsbereich der 19. FNP-Änderung (links: wirksamer FNP, rechts: Vorentwurf der Änderung)

Schalltechnische Voruntersuchungen zeigen dazu, dass für die bereits genutzten Gewerbeflächen durch eine Kontingentierung der Emissionsrechte eine verträgliche Nachbarschaft mit dem nördlich angrenzenden Dorfgebiet gewährleistet werden kann. Da der berücksichtigte kritische Immissionsort in diesem Dorfgebiet sehr nahe an den emittierenden Flächen liegt, kann für das nun geplante allgemeine Wohngebiet trotz der um 5 dB(A) strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 von einem geringeren Konfliktpotential ausgegangen werden kann. Die Orientierungswerte im Dorfgebiet liegen bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts während im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind. Insofern entstehen mit den nun festgesetzten Wohnbauflächen keine neuen Restriktionen für bestehende Gewerbebetriebe oder die dort geplante Bauleitplanung für gewerbliche Nutzungen.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die Bundesstraße 1 nördlich des Geltungsbereichs sowie die zweigleisige Eisenbahnstrecke im Süden untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2016). Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im gesamten Geltungsbereich sicher eingehalten bzw. unterschritten.

In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ist demgegenüber im gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswerts von 45 dB(A) zu erwarten. Dabei beträgt die Überschreitung des vorgenannten Bezugspegels bis zu rd. 8 dB(A). Pegelbestimmend sind die Schienenverkehrsgeräusche.

Aus den Pegelüberschreitungen ergibt sich die Notwendigkeit, Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Sofern Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, die die Anordnung von Fenstern auf der der Lärmquelle abgewandten Seite nicht ausreichen, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Dies betrifft das Schalldämmmaß der Außenbauteile (insbesondere Fenster) schutzwürdiger Räume (Aufenthaltsräume). Bei Kinder- und Schlafzimmern ist ggf. eine schalldämmte Lüftungsanlage oder eine vergleichbare Lösung vorzusehen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen bezieht sich auf die in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche und dazu zugeordneten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile. Die Lärmpegelbereiche werden im Regelfall aus dem für tags (6.00 bis 22.00 Uhr)

ermittelten Beurteilungspegel ermittelt. Dies würde im vorliegenden (atypischen) Fall jedoch dem hohen, durch den unverminderten Güterverkehrslärm der Bahnstrecke verursachten Nachtpegel nicht gerecht werden. Insofern wird vom Gutachter eine alternative Berechnung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Nachtwerte vorgeschlagen. Die Gemeinde folgt diesem Vorschlag und setzt im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche IV und V fest sowie die dort erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen.

Landwirtschaft

Die nächstgelegene Hofstelle liegt ca. 100 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Aufgrund der geringen Aktivitäten auf der Hofstelle sind im Geltungsbereich keine erheblichen Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen dieses Betriebes zu erwarten.

Durch die Bewirtschaftung der im Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ggf. Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind, sofern sie der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, in der Regel von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

3.10.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder besondere sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.10.8 Wechselwirkungen zwischen den Sachgütern

Umweltauswirkungen durch besondere Wechselwirkungen, die über die selektiv betrachteten Auswirkungen auf die Schutzgüter hinausgehen, sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu berücksichtigen.

3.10.9 Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzrechts und deren Ausgleich

Im Rahmen der Abwägung über den Bebauungsplan sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt unter Verwendung einer Arbeitshilfe des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Breuer, Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1, 1994), (Breuer, Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006).

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind Biotoptypen der Wertstufen III und höher auszugleichen. Dies betrifft im vorliegenden Fall den Graben entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (FGR/UHM). Für das Regenrückhaltebecken wird ein Mittelwert berücksichtigt. Einerseits sind Regenrückhaltebecken der Wertstufe II zugeordnet, da sie einer Pflege unterliegen und nach technischen Gesichtspunkten gestaltet sind. Andererseits entwickelt sich an diesem Standort in der topografischen Situation des Regenrückhaltebeckens ein Röhricht, das der Wertstufe IV zuzurechnen ist. In der Bilanzierung wird daher für die Gesamtfläche des Regenrückhaltebeckens die Wertstufe III berücksichtigt. In Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind für den Geltungsbereich die Biotoptypen im Bestand sowie für die Planung mit ihren Flächengrößen und Wertstufen bilanziert. Die Bilanzierung lässt die Fläche des Schierwegs außer Acht, da dort keine Biotopumwandlung erfolgt.

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptyp	Code	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Wertstufe	Biotop-/Kompensationswert (m ²)
Acker	AT	35472		II	-
Graben	FGR/UHM	680		III	-680
Weg	OVW/UHM	90		II	-
Ziergebüsch	BZN	20		II	-
Regenrückhaltebecken mit Röhrichten und Ruderaiflur	SXS/MERR/V ERS/UHF	872	2331	III	1459
Bebauung, Versiegelung, Verkehrsflächen			16355	-	-
Neuzeitliche Ziergärten	PHZ		15781	I	-
Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen, Ruderaifluren, Extensive Rasenflächen	HFS, HFM, UHM, GRR		2667	III	2667
					3446

Tabelle 1 zeigt, dass die neu entstehenden Biotoptypen der Wertstufe III einen um 3446 m² größeren Umfang haben, als die verloren gehenden. Insofern kann die nach dem Model notwendige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden.

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der zu erwartenden Versiegelung im Verhältnis 1:0,5 zu leisten. Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind nicht betroffen. Die nachfolgende Tabelle ermittelt für die Bauflächen den Versiegelungsanteil. Dabei ist die Überschreitung der GRZ um 50% durch Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu beachten. Für Verkehrsflächen wird eine vollständige Versiegelung angenommen.

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden

Planung	Fläche [m ²]	Versie- lungsgrad	Kompensa- tionsfaktor	Kompensa- tionsbedarf [m ²]
Eingriffsflächen im Geltungsbereich				
Baufläche, WA	28.692	45%	0,5	6.456
Verkehrsfläche	3.444	100%	0,5	1.722
Kompensationsbedarf				8.178
Kompensationsflächen im Geltungsbereich				
Biotop der Wertstufe III (Saldo aus Tabelle 1)				3.446
verbleibender Kompensationsbedarf				4.732

Die Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt durch bodenextensivierende Maßnahmen, sofern keine Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen besteht. Die Gemeinde Süplingen hat keine Möglichkeit Flächen im notwendigen Umfang zu entsiegeln.

Eine entsprechende Bodenextensivierung findet durch die Aufgaben der Bewirtschaftung von Ackerflächen und die Umwandlung in extensiv genutzte Biotope mit Dauervegetation statt. Im

vorliegenden Fall ergeben sich somit bereits durch die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie das Regenrückhaltebecken Kompensationsflächen.

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind zusätzlich zu denen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchzuführen. Insofern wurden nur der Saldo an Biotoptypen der Wertstufe III aus Tabelle 1 berücksichtigt, also die über die Kompensation der Biotope hinausgehende Extensivierung von Ackerflächen zu Gehölzpflanzungen und anderen Biotopen der Wertstufe III.

Der in Tabelle 1 ermittelte verbleibende Kompensationsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden muss, soll im direkten Anschluss an frühere Ausgleichsmaßnahmen südlich des Schierwegs erfolgen. Die Fläche wird aus der Bewirtschaftung genommen und soll der natürlichen Sukzession unterliegen. Damit können auch Beeinträchtigungen betroffener Vogelarten ausgeglichen werden. Die Gemeinde wird die Maßnahmen auf dem Flurstück 337/2, Flur 7 der Gemarkung Süpplingen durch einen Vertrag und eine Baulast rechtlich absichern.

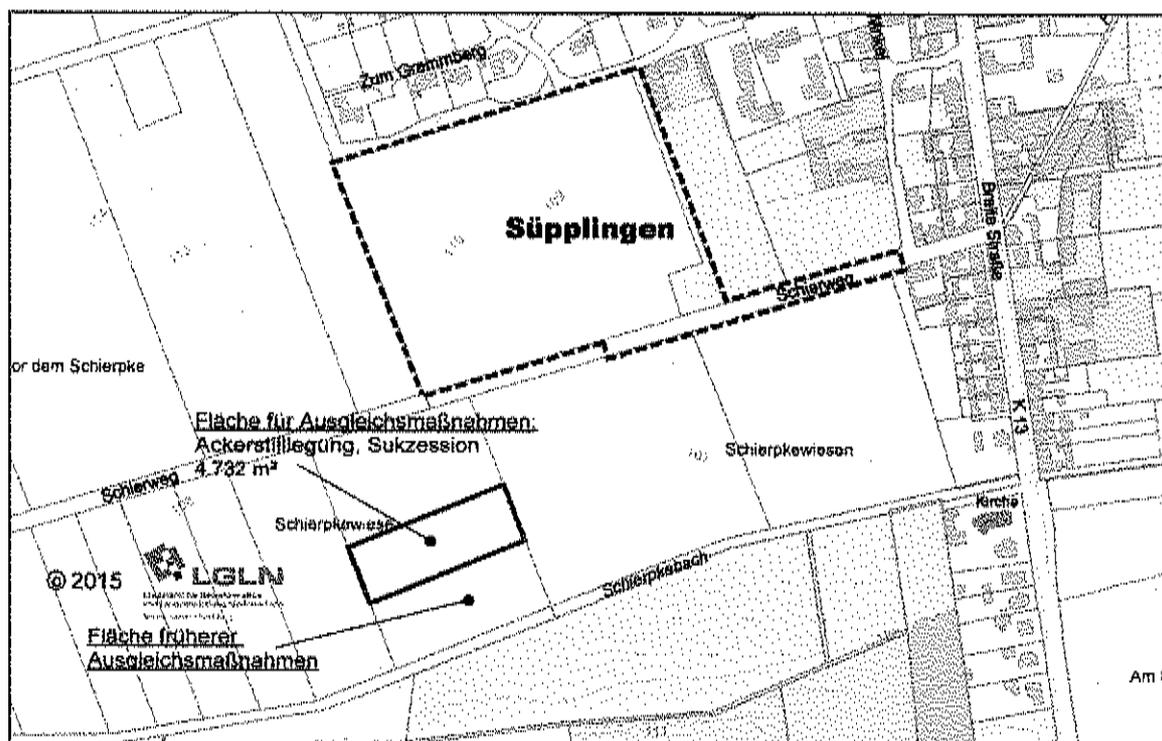


Abbildung 5: Lage der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. M 1:5.000
Quelle: AK5

3.10.10 Artenschutz

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung (Beginn der Bauausführungen zur Erschließung des B-Plangebietes nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres) bzw. die Durchführung alternativer Maßnahmen wie Vergrämung vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kiebitz-Brutreviers auf den südlich angrenzenden Flächen wird innerhalb der südlichen Grünfläche eine Verwallung mit einer Höhe von ca. 1 m angelegt und darauf eine Hecke aus einheimischen Sträuchern gepflanzt.

3.10.11 Überwachung

Hinsichtlich der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechende Kontrollen der prognostizierten Vegetationsentwicklung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen.

3.10.12 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan soll die Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand von Süplingen fortgesetzt werden, um Bauflächen überwiegend für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen.

Die in Anspruch genommenen Ackerflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen Brutplätze verschiedener Vogelarten verloren. Und für einen weiteren Brutplatz ist eine vergrämende Wirkung zu befürchten. Die Beeinträchtigungen können zum Teil minimiert und durch eine nahe gelegene Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Hinsichtlich der tatsächlichen und planerisch zu berücksichtigenden Lärmimmissionen liegt eine grobe Prognose im Rahmen der 19. FNP-Änderung vor. Die Änderung beabsichtigt die dargestellten Gewerbeflächen zu verringern. Da die emittierenden Gewerbebetriebe die nächstgelegene Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu beachten haben, sind aufgrund der sehr viel größeren Distanz Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm im Geltungsbereich auch für die WA-Flächen nicht zu erwarten. Zur Berücksichtigung des Schienenlärms der südlich gelegenen Eisenbahnstrecke 1900 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4 Literaturverzeichnis

- Birkit - Quentin. (2004). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt*.
- Bonk-Maire-Hoppmann. (2016). *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Vor dem Schierpke" Änderung "Am Lelmweg - Südseite"*.
- Breuer, W. (1994). Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 14.Jg, Nr. 1. *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 14.Jg, Nr. 1.*
- Breuer, W. (2006). Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". *Inform.d.Naturschutz Niedersachs. 26.Jg, Nr. 1.*
- Erich Bierhals, O. v. (2004). Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. *Inform.d. Naturschutz Niedersachs., 24. Jg, Nr.4, 231-240.*
- geo-log. (2015). *Erschließung des BG „An den Schierpkewiesen“ in Süplingen, Baugrunderkundung und –beurteilung.*
- LaReG. (2015). *Kartierung von Feldhamster (Cricetus cricetus), Brutvögeln, Biotoptypen und Pflanzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An den Schierpkewiesen“, Gemeinde Süplingen.*
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.*

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(1) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist

a) bei geneigten Dächern ($\geq 20^\circ$) auf maximal 9,5 m und

b) bei Flachdächern ($< 20^\circ$) auf maximal 6,5 m

über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.

(3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Fläche

Innerhalb der nicht überbaubaren und mit "A" gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

4. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Vorzugsweise sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der straßen- bzw. schienenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die sich nach der DIN 4109, Tabelle 8 aus den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

(2) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in den Bereichen möglich sein, wo vor den Fenstern ein Außenlärmpegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird.

Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht.

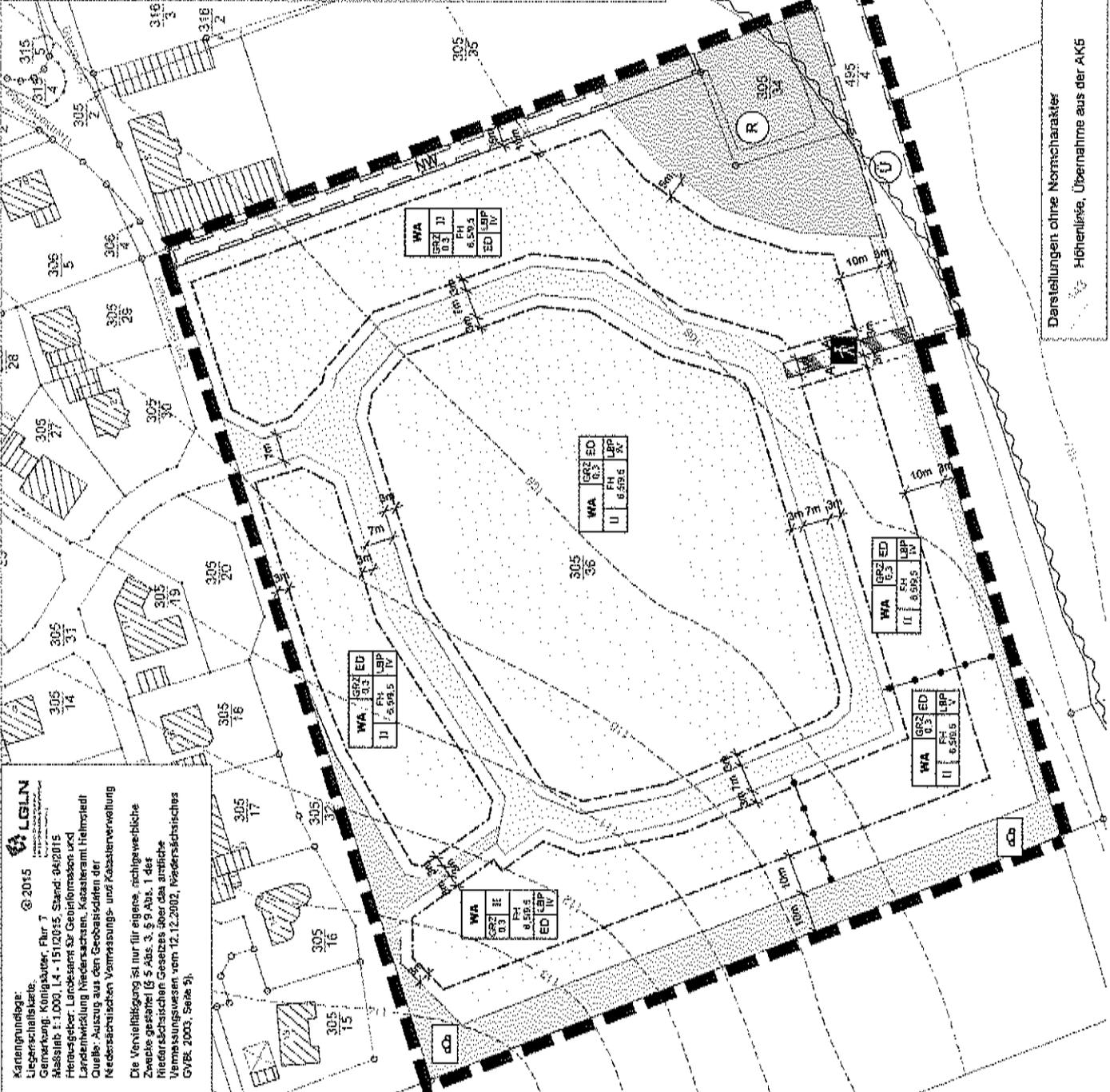
(3) Für die der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Kartengrundlage:
 Liechenschaftskarte
 Gemarkung: Künigsacker, Flur 7
 Maßstab: 1:1000 (L 4 - 15/12/015, Stand: 04/2015)
 Herausgeber: Landratsamt der Gemeinden Söding und
 Landeshauptstadt München, Katasteramt Heimerath
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche
 Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 3, § 9 Abs. 1 der
 Niedersächsischen Gesetz über das amtliche
 Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches
 GVBl. 2003, Seite 3).

Zeichenerklärung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Zweckbestimmung: Ortsrandgrünung
 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für flachere geneigte
 Dächer (m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Lämpfelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Kennzeichnung nicht überbaubarer Fläche,
 siehe textl. Festsetzung
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Fußweg
 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) R = Regenrückhaltebecken
 Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten
 des Trägers der Niederschlagswasserbeseitigung (NW) bzw. des
 Trägers der Schutzwasserbeseitigung sowie der
 Versorgungsträger für Gas und Trinkwasser (SW/GTW) zu
 belasteten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Gemeinde Södingen
 Bebauungsplan
 "Vor dem Schierpke" zugleich
 Änderung des B-Plans
 "Am Leimweg - Südseite"
 Planzeichnung 1:1.000
 4/2016

Darstellungen ohne Normcharakter
 Höhenlinie, Übernahme aus der AKS