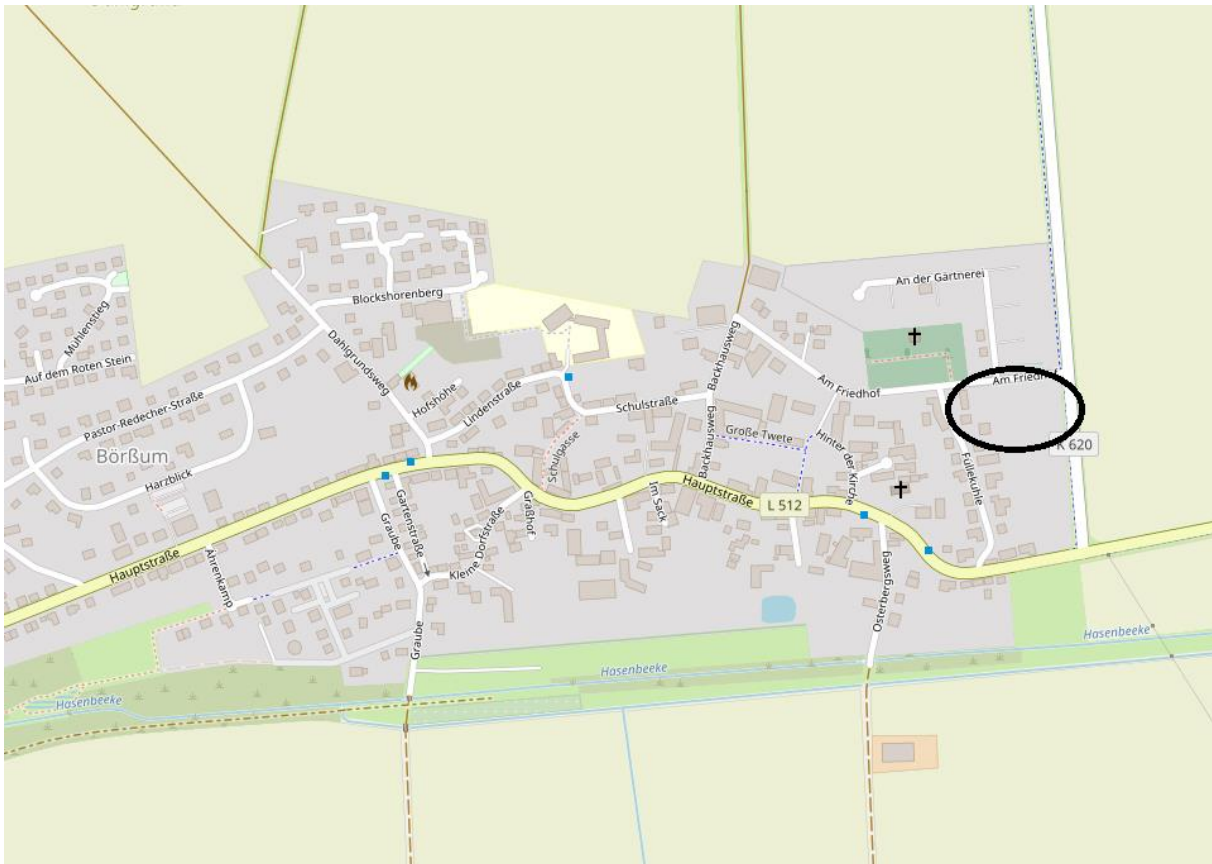


Begründung zum Bebauungsplan "Östlich der Füllekuhle"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 08/ 2024
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, cand. B. Sc. L. Huk
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller; A. Hoffmann, M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Private Grünfläche	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Immissionsschutz	11
2.6 Brandschutz	15
2.7 Boden	15
2.8 Landwirtschaft	17
2.9 Kampfmittel	17
2.10 Archäologie	18
3.0 Umweltbericht	19
3.1 Einleitung	19
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	19
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	19
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	26
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.3 Zusatzangaben	27
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	27
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	27
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
3.4 Quellenangaben	28
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	29
5.0 Flächenbilanz	30
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	30
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	31
8.0 Zusammenfassende Erklärung	32
8.1 Planungsziel	32
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
9.0 Verfahrensvermerk	32

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Oderwald liegt im Süden des Landkreises Wolfenbüttel. Die aus 6 Gemeinden und 7 Ortsteilen bestehende Samtgemeinde hat zurzeit ca. 6.800 Einwohner (Stand 30.04.2024)¹⁾. Naturräumlich gesehen ist die Samtgemeinde der Ostbraunschweigischen Hügellandschaft²⁾ zuzuordnen, die im Süden durch das Feuchtgebiet "Großes Bruch" (511) von der Harzrandmulde getrennt ist. Durch die Samtgemeinde zieht sich westlich von Börßum das "Börßumer – Braunschweiger Okertal" (512.03) entlang.

Die Gemeinde Börßum liegt in der naturräumlichen Einheit "Remlinger Lößmulde" (512.10) und ist Teil des ländlich strukturierten Raumes. Börßum hat mit Stand vom 20.03.2024 rd. 2.910 Einwohner. Durch Börßum verläuft die Landesstraße L 512, die im Westen erst den Anschluss an die Landesstraße L 615 nach Wolfenbüttel - Schladen und da an die Autobahn A 36 schafft, oder im weiteren Verlauf der L 512 bei Flöthe direkt an die A 36 anschließt.

In Börßum liegt im Westen der Ortslage der Bahnhof in Börßum, mit Anschluss an den RB 42/43, erixx, (Braunschweig – Wolfenbüttel – Börßum – Schladen – Vienenburg – Bad Harzburg – Goslar). Ein Abzweig in Salzgitter Ringelheim bringt den Anschluss an das Netz der Bundesbahn, ebenso wie der Anschluss an den Hauptbahnhof Braunschweig.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm – LROP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionales Raumordnungsprogramm – RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramm werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 BauGB mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

¹⁾ Samtgemeinde Oderwald, Rathaus, 2021

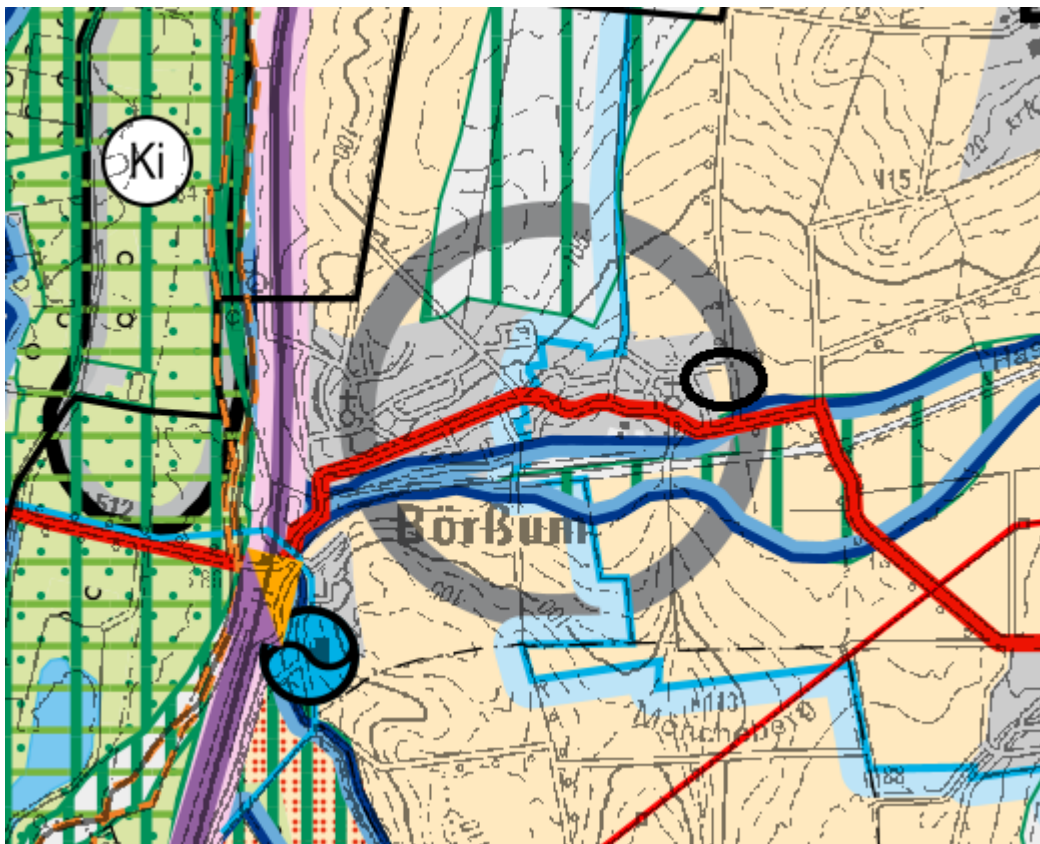
²⁾ Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Blatt 87, Braunschweig (Theodor Müller 1962)

Landesraumordnung

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm ³⁾ die Zielstellung, die gewerblich - industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

Regionale Raumordnung



1 RROP Braunschweig 2008

Braunschweig und Salzgitter sind die nächsten Oberzentren, die etwa 20 km entfernt liegen. Das nächste Mittelzentrum ist Wolfenbüttel in ca. 10 km Entfernung. Börßum kommt die Funktion eines Grundzentrums zu.

Mit der vorliegenden Planung soll im Osten Börßums ein Mischgebiet für einen Betriebshof eines Gartenlandschaftsbaubetriebs entstehen. Das Vorhaben soll durch eine Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich abgesichert werden. Gemäß schalltechnischer Überprüfung gehört der Betriebshof zu dem nicht wesentlich störenden Gewerbe und kann somit im geplanten Mischgebiet untergebracht werden. Da die

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Flächen bereits im Familienbesitz sind, kamen keine anderen Flächen für die Neuausweisung in Frage.

Durch das Börßum verläuft die als Vorranggebiet benannte "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" (IV 1.4 (2)), L 512, die im Südosten, durch den Ortsteil Achim in die nach Süden verlaufende K 620 übergeht. Im Süden mündet die K 620 in die B 82, Richtung Hornburg/Schöppenstedt.

Das RROP weist den östlichen Teil des Plangebiets als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)) aus. Den Westlichen Teil des Bereiches stellt das RROP als den Siedlungsbereich von Börßum dar. Östlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP. Zudem verläuft am östlichen Rand des Änderungsbereiches die K 620. Der westliche Teil Börßums liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und südlich der Ortschaft schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz an (III 2.5.4 (9)/(10)), welches zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) gekennzeichnet ist. Ein weiteres Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) grenzt im Norden an Börßum. Im Westen des Grundzentrums verläuft ein Vorranggebiet "Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" (IV 1.3 (2)) in Nord-Süd Richtung. Zudem befindet sich westlich Börßums ein weiteres Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)), ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung (III 2.4 (5)), ein Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils (III 2.2 (6), III 3 (3)) sowie ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung für Kies (III 2.3 (4)) und ein Regional bedeutsamer Fahrradweg (III 2.4 (12)/(13), IV 1.5 (2)). An der Südwestlichen Ortsgrenze von Börßum befindet sich ein Wasserwerk und daran angrenzend im Süden ein Vorbehaltsgebiet für von Aufforstung freizuhaltenen Flächen (III 2.2 (8)) und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)).

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Entfernung zu den Vorbehaltsgebieten für die Natur und Landschaft im Norden, Süden und im Westen sowie zu den Vorbehaltsgebieten für die Erholung im Westen geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die Fläche ist im Osten als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials festgelegt. Der westliche Bereich ist in der nachrichtlichen Darstellung als vorhandener Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Börßum unmittelbar südlich der Straße "Am Friedhof", von der auch die Erschließung des Grundstücks erfolgen soll. Im westlichen Teil des Plangebietes ist bereits Bebauung im Bestand vorhanden. Der östliche Teil ist durch die Gartenbaukultur einer Gärtnerei geprägt. Die Nutzung der Fläche steht daher den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt und mit der Planung ein bestehender Betrieb am Grundzentrum abgesichert wird. Der Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

ÖPNV

In ca. 350 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Börßum Kirche. Von hier aus sind mit der Buslinie 755 sowohl der Hauptbahnhof in

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Börßum, mit Anschluss an den RB 42/43, erixx, (Braunschweig – Wolfenbüttel – Börßum – Schladen – Vienenburg – Bad Harzburg – Goslar), als auch der Bahnhof in Schladen zu erreichen.

Zudem fahren die Buslinien 751 (Börßum – Kissenbrück – Neindorf - Wolfenbüttel) und 753 (Ohrum – Börßum – Hornburg - Schladen).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald stellt den Plangeltungsbereich zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der parallel aufgestellten 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald wird die Fläche des Plangebietes neu als Mischgebiet dargestellt. Zum Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan dann gem. § 8 Nr. 2 BauGB⁴⁾ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Plangebiet schließt im Norden an die im Flächennutzungsplan festgelegte "Wohnbaufläche (W)" an und im Westen an die bereits bestehenden "Gemischten Bauflächen (M)". Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein "Mischgebiet (MI)" und zwei zulässigen Zufahren zur Erschließung nach Norden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Gärtnerei" mit örtlicher Bauvorschrift an. Hier wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Gemeinde Börßum die Verlagerung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorzubereiten. Die bisherigen Flächen müssen wegen einem Eigentümerwechsel aufgegeben werden. Daher zieht der Betrieb auf eine bereits im Familienbesitz befindliche Fläche im Osten von Börßum um.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein "Mischgebiet (MI)" festgesetzt, da es sich nach einer schalltechnischen Einordnung⁵⁾ um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt, der in einem Mischgebiet untergebracht werden kann.

Durch die Festsetzung eines Baugebietes auf bisher als Gärtnerei genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet, gleichzeitig wird das Bestandshaus mit erfasst. Des Weiteren werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁶⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht

⁴⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 –

⁵⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Einrichtung eines Lager- und Abstellplatzes eines Garten- u. Landschaftsbaubetriebes in Börßum, Nr. 23058, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 12.04.2023

⁶⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29.07.2009

vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Mischgebiet liegt am östlichen Rand des Ortes Börßum und schließt hier an vorhandene gemischte Bauflächen an, die entlang der Straße "Füllekuhle" mit einer Bebauung in einer Bautiefe im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Mit der vorliegenden Planung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet mit Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen auf den Bauflächen entwickelt. Da die Bestandsbebauung entlang der Straße "Füllekuhle" eine unterschiedliche Höhenentwicklung aufweist, reagiert der Bebauungsplan mit einer Höhenstaffelung im Plangebiet.

2.1 Baugebiete

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Das "Mischgebiet" dient der Unterbringung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes als ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe. Ebenso ist das Wohnhaus im Bestand miterfasst, in dem auch die Büroräume des Betriebes liegen.

Es soll einen Abstellplatz für firmeneigene Kleintransporter und Maschinen eines Gartenlandschaftsbaubetriebs sowie Flächen für die Lagerung von Arbeitsmaterial entstehen, wobei sich im Süden die neuen Betriebsflächen ansiedeln sollen, im Norden werden bis auf Weiteres die Flächen für den Betrieb der Gärtnerei beibehalten. Langfristig soll auf dem zurzeit mit einem Gewächshaus bestandenen Bereich des Eckgrundstücks, das an der "Füllekuhle" und der Straße "Am Friedhof" liegt auch ein Wohn- oder Bürogebäude entstehen können. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wurde gewählt um dem Betrieb für die Entwicklung ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Eine Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht zugelassen, um einen Ausgleich der Planung innerhalb des Gebietes zu ermöglichen.

Die Höhe der Gebäude wird entlang der Straße Füllekuhle aufgrund des dort vorherrschenden Bestandes mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, der Bereich, der den Übergang zur freien Landschaft bildet wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung am Ortsrand in den Vordergrund treten. Gemäß niedersächsischer Bauordnung ist auf dem obersten Vollgeschoss die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich, dass nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind im Rahmen der weiteren Ausführung zu beachten und berücksichtigen.

Im Norden des Gebiets befindet sich die Straße "Am Friedhof", zu welcher über die textliche Festsetzung höchstens zwei Zu- und Abfahrten durch die Hecke mit einer maximalen Breite von je 10,00 m zugelassen, damit die hinterliegenden Betriebsflächen erschlossen werden können. Für eine höhere Flexibilität bei der Planung sind diese nicht in dem Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

- Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen

Im Norden und Osten wurde eine Erhaltungsfestsetzung für die bestehenden Hecken von 3 m auf der Baufläche festgesetzt, um diese zu schützen. Die Hecke selber ist nicht aufgrund der gepflanzten Art, sondern aufgrund der städtebaulichen Eingrünung als zu erhalten festgesetzt worden. Sie ist in diesen Bereichen straßenraumprägend. Langfristig, bei Abgang der Hecke, sollen dort dann heimische Arten nachgepflanzt werden.

Damit wird eine höhere Ausnutzung auf den Überbaubaren Flächen ermöglicht. Innerhalb der Hecke sind nach Norden per textlicher Festsetzung maximal zwei Zufahrten zum Betriebsgelände erlaubt, die zukünftig entstehen sollen. Im Süden, um Sichtschutz zu dem benachbarten Gebiet zu schaffen, wurde eine Anpflanzungsfestsetzung von 6 m aus heimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Sie dient auch als Abstandsfläche und Sichtschutz zu den südlich gelegenen Gärten der Bestandsbebauung. Zum Schutz dieser Grünstrukturen und zur Erleichterung der Pflegemaßnahmen hat Baugrenze einen Abstand von 2 m zu den festgesetzten Flächen.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Flächen gem. BauNVO, die nicht für andere zulässige bauliche Anlagen erforderlich sind als Grünfläche auszubilden. Dabei gelten als Grünflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen nicht Kies-/Schotterflächen als Grünflächen. Die Festsetzung dient der Regelung des Kleinklimas im Baugebiet sowie dem Erhalt der Artenvielfalt.

- von Bebauung freizuhaltende Zone

Entlang der Kreisstraße K 620 wird auf der Baufläche eine von Bebauung freizuhaltende Zone festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen (Nebenanlagen) errichtet werden, es sei denn, es gibt eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese sind dann bei Beanspruchung des Freihaltestreifens zurückzubauen. Nach Rücksprache mit dem Tiefbaubetrieb des Landkreis Wolfenbüttel kann die Bauverbotszone nach § 24 Absatz 1 Nummer 1 NStrG auf 10 m ab Fahrbahnkante der K620 verringert werden.

Der Tiefbaubetrieb weist mit Stellungnahme vom 20.06.2024 darauf hin, dass

- Seitens des Tiefbaubetriebes werden keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kosten dafür übernommen.
- Ansprüche hinsichtlich Emissionen wie Lärm, Staub, Gase oder Erschütterungen können gegenüber dem Landkreis/ Tiefbaubetrieb nicht geltend gemacht werden.

2.2 Verkehrsflächen

Zum Anschluss des Baugebiets an die nördlich des Gebiets verlaufende, ausgebaute Straße "Am Friedhof", wird der Bau von zwei Zufahren zugelassen. Momentan ist nur eine Zufahrt beabsichtigt, so dass hinter der textlichen Festsetzung zurückgeblieben wird. Um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen, werden die Zufahren nicht zeichnerisch mit Bebauungsplan erfasst. Sie werden in den textlichen Festsetzungen genauer definiert.

Die Bestandsgebäude entlang der Straße "Füllekuhle" werden von dieser erschlossen.

- Sichtdreiecke

Die Zufahrt zum Baugebiet ist über die innerörtliche Straße "Füllekuhle" geplant. Diese mündet im Nordosten außerhalb des Plangeltungsbereichs an die Kreisstraße K 620

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

und erhält, dem vorherrschenden Tempo auf der Kreisstraße von außerorts 100 km/h, Sichtdreiecke mit den entsprechenden Schenkellängen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind die festgesetzten Bewuchshöhen von Anpflanzungen zu beachten, so dass für Fahrzeuge aus dem Baugebiet eine freie Einsehbarkeit auf die Hauptzufahrt gegeben ist.

Gleichzeitig wird im Plangebiet die von Bebauung freizuhaltenden Zone mit 20 m vom befestigten Straßenrand berücksichtigt. Hier laufen parallel Gespräche mit dem Träger der Straßenbaulast, ob die von Bebauung freizuhaltende Zone aufgrund des guten Ausbaustandards der Randbereiche mit einem Graben und einem Fuß- und Radweg ev. verringert werden kann um eine bessere Ausnutzung auf den Grundstücken zu erreichen.

2.3 Private Grünfläche

Im Plangebiet wird eine Private Grünfläche mit Erhaltung- und Anpflanzungsfestsetzungen sowie der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient dem Erhalt von Grünstrukturen im Plangebiet und der Anpflanzung von naturnahen Gehölzen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet.

Allerdings müssen hier noch parallel zur Planung Gespräche mit dem Träger der Straßenbaulast geführt werden, um abzuklären, dass der Ausgleich innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Zone erfolgen darf.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen möglich. Hierfür wird parallel zur Planung ein Bodengutachten erarbeitet, dass die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet prüft. Nach Vorlage des Gutachtens wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Plangebiet gesammelt und zeitlich verzögert in die Vorflut eingeleitet werden. Die Bodenuntersuchung hat aufgrund dem anstehenden steifem bis halbfesten Schluff und Ton ergeben, dass keine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Daher wurde durch ein Fachingenieurbüro ein Entwässerungskonzept⁷⁾ parallel zum Bebauungsplan für die Flächen östlich der Füllekuhle erstellt.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nordosten des Ortes, unmittelbar an der Kreisstraße K620, auf einer bereits bebauten Fläche, die im Osten an bestehende Wohnbebauung grenzt. Die Geländehöhen variieren zwischen 91,00 m ü. NHN im nordwestlichen und 88,50 m ü. NHN im südöstlichen Bereich des Baugebiets.

⁷⁾ Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Östlich der Füllekuhle“ in Börßum, Samtgemeinde Oderwald, Ingenieurgesellschaft Damer+ Partner mbH & Co. KG, Goslar, OT Vienenburg, 14.08.2024

Oberflächenwasser

In unmittelbarer Nähe des Erschließungsgebiets verläuft ein verrohrter Straßenseitengraben (DN 700) entlang der K620, der in die südlich am Ortsrand verlaufende „Hasenbeeke“ mündet. Dieser Graben kann als Vorflut für die Oberflächenentwässerung genutzt werden.

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans „Östlich der Füllekuhle“ sind im etwa 0,9 Hektar großen Erschließungsgebiet 0,82 Hektar als Mischgebiet ausgewiesen, während die restlichen Flächen als Grünflächen und Bepflanzungsflächen vorgesehen sind.

Die Zufahrt zum Baugebiet soll von der nördlich gelegenen, ausgebauten Straße „Am Friedhof“ in Höhe des Regenrückhaltebeckens des Baugebiets „An der Gärtnerei“ erfolgen. Die Erschließungsstraße verläuft nach Süden und endet auf dem befestigten Hof vor der geplanten Halle. Die westlich gelegenen Bestandsgebäude behalten ihre Zufahrtsmöglichkeit weiterhin über die Straße „Füllekuhle“.

Als Grundlage für die Berechnungen wurden die KOSTRA-Starkniederschlagshöhen der Version 2020 für das Rasterfeld des Baugebiets (Spalte 152, Zeile 116) verwendet.

Anhand des Bebauungsplans wurden die Einzugsflächen getrennt nach Zweckbestimmung (Verkehrsflächen, Gebäudeflächen und sonstig befestigte Flächen) digitalisiert und die mittleren Abflussbeiwerte festgelegt. Dabei entspricht die bebaubare Grundstücksfläche 50 % der ausgewiesenen Bebauungsfläche. Die restliche Grundstücksfläche darf nicht befestigt oder bebaut werden.

Für die Berechnung des nötigen Rückhaltevolumens wurden zunächst der zulässige Drosselabfluss ermittelt. Für die Berechnung gilt, dass der Abfluss aus dem Baugebiet nicht größer als der Abfluss der vormals unbebauten Fläche sein darf. Als Parameter des zu berücksichtigenden Bemessungsregen gilt die Wiederkehrzeit von einem 1 Jahr und eine Dauer von 15 Minuten. Als Bemessungsvorgaben für den mittleren Abflussbeiwert ist ein Wert von $\psi_m = 0,1$ [-] vorgesehen. Es ergibt sich ein folgender maximaler Drosselabfluss.

$$Q_{Dr} = A_{E,k} \times \psi_m \times r_{(15,1)} = 0,9 \text{ ha} \times 0,1 \text{ [-]} \times 113,3 \text{ l/(sxha)} = 10,2 \text{ l/s}$$

Die Berechnung des erforderlichen Rückhalteriums wurde gemäß DWA-A 117 unter Verwendung eines 5-jährlichen Bemessungsregens und entsprechend der Schutzkategorie 3 (gemäß DWA-A 118) durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass ein Speichervolumen von 96,2 m³ erforderlich ist.

Für das anfallende Niederschlagswasser, das gedrosselt in den vorhandenen verrohrten Straßenseitengraben der K620 eingeleitet werden soll, ist ein zentrales Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der Regenwasserkanal wurde parallel zu den geplanten Gebäuden bis zum Regenrückhaltebecken geplant. Die Tiefenlage der Sammler und die Größe und Tiefe des Regenrückhaltebeckens ergeben sich aus folgenden Faktoren, Randbedingungen und Zwangspunkten:

- Tiefenlage der Anschlussmöglichkeiten
- frostfreie Mindestüberdeckung der Sammler
- Mindestgefälle und Rohrdimension der Sammler gemäß DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystem“
- erforderliches Speichervolumen gemäß DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 darf Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sowie von wenig frequentierten Park- und Stellplätzen ohne vorherige Behandlung in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Mit der Einführung der Wasserrahmenrichtlinie liegt jedoch ein verstärkter Fokus auf dem Gewässerschutz. Daher könnte die untere Wasserbehörde eine Behandlung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen verlangen, da das Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist. Dementsprechend ist das Gebiet in die Belastungskategorie 2 einzustufen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen muss vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken gereinigt werden.

Dies kann durch eine Entwässerungsrinne erfolgen, die mit einer integrierten Sedimentationsbox zur Grobreinigung und Granulat-Filterkissen zur Entfernung organischer und anorganischer Schadstoffe ausgestattet ist. Laut Hersteller beträgt der Wirkungsgrad 70 % bei einer Anschlussfläche von 100 m²/lfm. Aufgrund der zu entwässernden Fläche von rund 1000 m² wäre daher eine 10 Meter lange Entwässerungsrinne erforderlich.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte dann aufgrund der geringeren Belastung nicht mit dem der Verkehrsflächen vermischt werden, um eine Verdünnung zu vermeiden.

Die Einteilung der Belastungsklasse der Verkehrsflächen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen.

Schmutzwasser

Der geplante Schmutzwasserkanal soll parallel zum Regenwasserkanal verlaufen und vom geplanten Sanitärcontainer am Bürogebäude in Richtung Westen geführt werden, um dann in der Straße „Füllekuhle“ über einen Schacht an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen zu werden.

Aus Gründen der Wartung und aufgrund der zu erwartenden Abwassermengen wird der geplante Sammler mit einer Nennweite von DN 200 ausgeführt und hat eine Gesamtlänge von etwa 62 Metern.

2.5 Immissionsschutz

Das geplante Gebiet befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Börßum unmittelbar südlich der Straße "Am Friedhof", von der auch die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgen soll.

Im südlichen Teil des Grundstücks ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes, das als Abstellhalle für Maschinen sowie als Lager und Werkstatt genutzt werden soll, vorgesehen. Im Westen ist ein Bürogebäude geplant und im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist die Anordnung von Boxen für Schüttgüter sowie ein Abstellplatz für Container geplant. Die Freiflächen sollen zudem als Lagerplatz für Pflastersteine etc. genutzt werden. Zusätzlich hierzu sind Pkw-Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgesehen.

Zwecks Beurteilung der Lärmeinflüsse wurde ein schalltechnisches Gutachten ⁸⁾ erstellt.

Die von den Geräuschen des geplanten Betriebsgrundstücks am stärksten betroffenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich der Straße "Am Friedhof". Diese Grundstücke sind durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Dieser Schutzanspruch ist nach Angaben der Gemeinde Börßum auch für die unmittelbar südwestlich an die Betriebsfläche angrenzende Wohnnutzungen zu berücksichtigen, für die kein Bebauungsplan vorliegt.

Im Rahmen der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung sollen die durch die Nutzung der geplanten Betriebsfläche verursachten Geräuschimmissionen im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt werden.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgen unter Beachtung typischer Emissionskennwerte der Fachliteratur sowie unter Berücksichtigung von Ergebnissen eigener schalltechnischer Messungen, die an vergleichbaren Betrieben durchgeführt wurden.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt unter Beachtung der Regelungen der TA Lärm.

Danach ist eine mögliche Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene benachbarte gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Nach den Ergebnissen einer durchgeführten Ortsbesichtigung kann eine nennenswerte Geräuschvorbelastung im Bereich der von den Geräuschen des geplanten Betriebsgrundstücks ausgeschlossen werden.

Das geplante Betriebsgrundstück (Flurstücke 82/1 bzw. 83/4) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Börßum unmittelbar südlich der Straße Am Friedhof, von der auch die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgen soll. Unter Beachtung des vorliegenden Nutzungskonzepts ist im südlichen Teil des Grundstücks die Errichtung eines Betriebsgebäudes, das als Abstellhalle für Maschinen sowie als Lager, und Werkstatt genutzt werden soll, vorgesehen, darüber hinaus ist westlich angrenzend ein Bürogebäude geplant. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist die Anordnung von Boxen für Schüttgüter sowie ein Abstellplatz für einen Container geplant. Die Freiflächen sollen zudem als Lagerplatz für Pflastersteine etc. genutzt werden. Zusätzlich hierzu sind Pkw-Parkplätze für Mitarbeiter-Pkw und Kunden vorgesehen.

Die von den Geräuschen des geplanten Betriebsgrundstücks am stärksten betroffenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich der Straße Am Friedhof. Diese Grundstücke sind durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Schutzanspruch ist nach Angaben der Gemeinde Börßum auch für unmittelbar südwestlich an die betrachtete Betriebsfläche angrenzende Wohnnutzungen zu berücksichtigen, für die kein Bebauungsplan vorliegt.

Als Hauptgeräuschquellen wurde betrachtet:

- Lkw-Fahrverkehr / Radlader
- Werkstatt / Schallabstrahlung der Außenbauteile
- Containerwechsel
- Parkplätze

⁸⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Einrichtung eines Lager- und Abstellplatzes eines Garten- u. Land- schaftsbetriebes in Börßum, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB, Garbsen den 12.04.2023

- Lkw-Fahrverkehr / Radlader

Für die Berechnung der i.V. mit Anlieferungsvorgängen verursachten Geräuschmissionen von Lkw-Fahrzeugen wird eine Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt/ii/ zugrunde gelegt. In diesem Bericht sind die Erkenntnisse über typische Geräuschmissionen von Lkw-Geräuschen zusammengetragen.

In der o.g. Studie wird für LKW mit einer Motorleistung < 105 kW ein längenbezogenes Fahrgeräusch von 62 dB(A) genannt. Für leistungsstärkere LKW beträgt der längenbezogene Emissionskennwert 63 dB(A).

Nachfolgend wird nicht zwischen großen und kleinen LKW unterschieden, es wird für Fahrten mit dem firmeneigenen Lkw (7,5 t) und von Kleintransportern i.S. einer konservativen Annahme ein längenbezogener Schall-Leistungspegel von:

$$LwA' = 63 \text{ dB(A)}$$

zugrunde gelegt

Nach der uns vorliegenden Betriebsbeschreibung finden bis zu 2 Bewegungen je Firmenfahrzeug am Tage (=> Abfahrt am Morgen, Rückkehr am Nachmittag, 14 Kfz-Bewegungen /Tag) statt.

Für die Ladetätigkeiten von Material bzw. Fahrgeräusche von Maschinen (Minibagger etc.) wird nachfolgend ein für Gabelstapler bzw. "kleine" Radlader typischer Schall-Leistungspegel von:

$$LwA = 102 \text{ dB(A)}$$

in Ansatz gebracht. Dabei ist nach Angaben der Betriebsleitung eine "effektive" Ladezeit von rd. 30 Minuten am Tag anzunehmen. Nachfolgend wird im Zusammenhang mit den firmeneigenen Fahrzeugen i.S. einer konservativen Abschätzung eine Einwirkzeit der Ladegeräusche von 60 Minuten am Tag und zusätzlich eine 15-minütige Ladezeit für die Anlieferung von Material durch einen "Fremd-Lkw" mit Hilfe eines bordeigenen Krans (Anlieferung von Pflastersteinen auf Paletten etc.) zu berücksichtigen.

- Werkstatt / Schallabstrahlung der Außenbauteile

In einem kleinen Teilbereich der geplanten Halle ist die Einrichtung einer Werkstatt vorgesehen, in der gelegentlich Wartungsarbeiten an den Maschinen durchgeführt werden sollen.

Die Berechnung der Geräusche durch eine Schallabstrahlung über die Außenbauteile der Werkstatt erfolgen unter Beachtung von Ergebnissen eigener schalltechnischer Messungen, die an vergleichbaren Betrieben ermittelt wurden. Die maßgeblichen Emissionen sind dabei über die zeitweise offenstehenden Tore zu erwarten.

Als Innenpegel für die Abstellhalle / Werkstatt wird ein für Kfz-Werkstätten typischer Pegelwert von:

$$Li = 85 \text{ dB(A)}$$

angenommen.

Dieser Innenpegel ist nach den uns vorliegenden Informationen in der Betriebszeit von 7.00 bis 17.00 Uhr mit einer "effektiven Einwirkzeit" der Geräusche von 1 Stunde am Tag zugrunde zu legen.

Bei den folgenden Berechnungen wird davon ausgegangen, dass ein Tor in der Nordfassade und ein Tor in der Ostfassade mit jeweils einer Gesamtfläche von rd. 16 m²

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

während des Wartungsbetriebes offenstehen ($\Rightarrow R'w = 0 \text{ dB}$). In diesem Fall beträgt der Schalleistungs-Beurteilungspegel je Tor:

$$LWAr = 81 \text{ dB(A)}$$

- Containerwechsel

Zur Berechnung der durch einen Containerwechsel verursachten Geräusche werden die Ergebnisse einer Studie des bayerischen Landesamts für Umweltschutz berücksichtigt. Danach ist für den Absetzvorgang und den Aufnahmevergung von Stahlcontainern einschließlich des Lkw-Rangiervorgangs ein Schalleistungspegel von

$$LwATm = 114 \text{ dB(A)}$$

anzunehmen. Dabei kann eine Gesamtdauer des Vorgangs von 175 s als typisch angesehen werden. Hieraus errechnet sich ein auf eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von

$$LwATm,1h = 100,9 \text{ dB(A)}$$

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass 1 Containerwechsel an einem Wochentag erfolgen können.

- Emissionskennwerte Parkplätze

Die Berechnung der Emissionspegel des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie iv. Dabei können die Geräuschemissionen nach dem sogenannten zusammengefassten Verfahren bzw. dem Sonderfallverfahren (getrenntes Verfahren) ermittelt werden.

Nachfolgend werden die Parkplatzemissionen nach dem Sonderfallverfahren" - getrennt für das Ein- und Ausparken sowie den Parksuch- und Durchfahrverkehr - berechnet. Das Verfahren kann angewendet werden, wenn sich das Verkehrsaufkommen – wie im vorliegenden Fall - in den Fahrgassen aufgrund der Parkplatzgeometrie oder anderer Vorkenntnisse einigermaßen genau abschätzen lässt.

Bei den Berechnungen wird für die insgesamt 14 Pkw-Parkplätze der Mitarbeiter ([P2] bzw. [P3]) 1 Stellplatzwechsel je Stellplatz (2 Pkw-Bewegungen/EP) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr), davon 1 Bewegung je Stellplatz in der Ruhezeit gem. TA Lärm, zugrunde gelegt. Für den Kunden- / Besucherparkplatz [P1] wird die Nutzungsfrequenz von der Betriebsleitung mit insgesamt 4 Pkw-Bewegungen am Tag abgeschätzt.

Unter Beachtung der o.a. Rechenbeziehung sowie der angegebenen Pegelzuschläge errechnen sich für die geplanten Parkplatzbereiche [P1] bis [P3] folgende Emissionspegel:

Parkplatz [P1]	$Lw,Tag = 61,0 \text{ dB(A)}$
Parkplatz [P2]	$Lw,Tag = 65,2 \text{ dB(A)}$
Parkplatz [P3]	$Lw,Tag = 73,0 \text{ dB(A)}$

Der Emissionspegel "Lm,E" der Pkw-Fahrstrecke zu den betrachteten Pkw-Stellplätzen wird gemäß RLS-19 berechnet. Im vorliegenden Fall wird für die Berechnung des Emissionspegels der Hauptfahrgasse eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt, auch wenn vorausgesetzt werden kann, dass diese Fahrzeuggeschwindigkeit im Bereich der Stellplätze und Zufahrten regelmäßig unterschritten wird.

Unter Beachtung der o.a. Bewegungshäufigkeiten ergibt sich für die Hauptfahrstrecke [FPkw] zu den Pkw-Stellplätzen ein längenbezogener Schalleistungspegel von:

$$[FPkw]: LW',tags = 57,4 \text{ dB(A)}$$

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Dabei wurde die Fahrbahnoberfläche i.S. einer Abschätzung zur "sicheren Seite" als "ebenes Pflaster" (=> Pegelzuschlag = 1,0 dB) berücksichtigt.

Für Gewerbelärmeinflüsse ("Anlagengeräusche") sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Das Gutachten hat ergeben, dass der für "Allgemeine Wohngebiete" am Tage (6:00 bis 22:00 Uhr) maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch die Nutzung des geplanten Lager- und Abstellplatzes im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzungen sicher eingehalten werden kann bzw. unterschritten wird. Dabei beträgt die die Unterschreitung des WA-Immissionsrichtwertes mehr als 9 dB. Im Bereich der übrigen benachbarten Immissionsorte wird der WA-Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

Unter Betrachtung der deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwerts kann auch bei einer Verdopplung der zugrunde gelegten Betriebsvorgänge die Einhaltung des Irrelevanz-Kriteriums in allen untersuchten Beurteilungspunkten vorausgesetzt werden.

- Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen) kommen.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Gebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den auf der anderen Straßenseite gelegenen Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Zudem setzt der Bebauungsplan nach Osten eine Heckenbepflanzung fest.

2.6 Brandschutz

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.7 Boden

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Zudem gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Sollten sich bei den Erdarbeiten Hinweise auf besondere Belastungen von Aushubmassen mit Umweltschadstoffen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (d. h. nach Geruch und Augenschein) ergeben, so sind diese Massen ggf. separat zu lagern und zu beproben.

Im Plangebiet herrscht gem. der aktuellen Bodenkarte⁹⁾ der Bodentyp Tiefer Kolluvisol vor. Die Bodenart ist Ut4 (schluffiger Lehm) mit einer geringen Korngröße. Der Boden hat eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität und eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover schreibt mit Stellungnahme vom 03.06.2024 zum Thema Boden Folgendes:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Zur Planung wurde eine Baugrunderkundung und ein Gründungsgutachten von einem Fachbüro¹⁰⁾ erstellt.

Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden am 14.05.2024 drei Kleinrammbohrungen bis maximal 4,3 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrlöcher wurden temporär verrohrt und zum Abschluss der Feldarbeiten die Grundwasserstände mit dem Lichtlot gemessen. Die Geländehöhen wurden mittels GPS-Rover eingemessen und auf das Normalhöhennull (NHN) bezogen.

Folgender Bodenaufbau wurde festgestellt:

⁹⁾ Bodenkarte (BK50) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

¹⁰⁾ Börßum, Füllekuhle 12, Neubau einer Halle, Baugrunderkundungen und Gründungsgutachten, Bericht: 12591/2024, GGU mbH, Braunschweig, 30.05.2024

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Zunächst ist eine zwischen 0,5 m und 0,8 m dicke Schicht Mutterboden aus humosem Schluff vorhanden. Darunter folgt bis maximal rd. 1,6 m unter Gelände sandiger Schluff mit einer steifen Konsistenz über schluffigem, steifen bis halbfesten Ton.

In allen Bohrlöchern wurden ähnliche Grundwasserstände zwischen 0,82 m und 1,10 m unter GOK festgestellt. Der Schluff und Ton sind schwach durchlässig und im Baugrund ist kein freier Porengrundwasserleiter vorhanden. Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um Stau- und Schichtenwasserstände, die nach den Erkundungsergebnissen zusammenhängend sind. Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um Stau- und Schichtenwasserstände, die nach den Erkundungsergebnissen zusammenhängend sind.

Auf dem Baufeld können niederschlagsbedingt geländenahe Stauwasserstände und Vernässungen der Oberfläche auftreten. Der Bemessungsgrundwasserstand für den Feuchteschutz des Neubaus wird auf Höhe der Geländeoberkante festgelegt.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten

An einer Probe des Schluffs wurde die Korngrößenverteilung zur Bewertung der Durchlässigkeit bestimmt. Der Schluff hat Feinkornanteile von rd. 70 %, bei Tonanteilen von rd. 10 %. Die Sandanteile liegen bei rd. 30 %. Kieskorn ist nicht enthalten.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Für Versickerungsanlagen kommen nach der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A 138, Lockergesteine in Frage, die eine Durchlässigkeit im Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s besitzen.

Aus der Körnungslinie des Schluffs wird ein k_f -Wert von $5 \cdot 10^{-8}$ m/s abgeleitet. Der Ton hat eine noch geringere Durchlässigkeit.

Die Vorgaben der DWA an die Durchlässigkeit des Baugrunds werden nicht eingehalten.

Eine planmäßige Versickerung ist auf dem Grundstück nicht möglich.

Die ermittelten Gehalte der Bodenproben des Oberbodens wurden den Vorsorgewerten der BBodSchV gegenübergestellt. Eine Überschreitung der Vorsorgewerte findet nicht statt.

2.8 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Osten an die K 620. Direkt dahinter befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubeentwicklung.

2.9 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Mit Stellungnahme vom 11.06.2024 teilt das LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Eine Luftbildauswertung wird beauftragt.

2.10 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Baugebiet "Östlich der Füllekuhle" liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Börßum. Bei der Planung handelt es sich um die Festsetzung eines Mischgebiets zur Errichtung eines Gartenlandschaftsbaubetriebs. Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche wird bisher für gartenbauliche Zwecke genutzt. Bauliche Vorprägungen des Plangebiets bestehen durch die nördlich und westlich anschließende bebauten Ortslage.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gartenlandschaftbau-Betriebs zu schaffen, der der Eigenentwicklung der Ortschaft Börßum dient.

Auf dem insgesamt rd. 0,9 ha großen Plangebiet setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) in einer Größe von rd. 0,76 ha, Verkehrsflächen (siehe textliche Festsetzungen) von zwei Zufahrten, eine private Grünfläche von rd. 0,10 ha, Anpflanzfestsetzungen auf Grünfläche von rd. 0,05 ha und Erhaltungsfestsetzungen auf Bau- und Grünfläche von rd. 0,06 ha fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in den Mischgebieten (MI) bereitet der Plan ohne eine Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 0,38 ha vor. Inklusive einer 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche (von zwei Zufahrten).

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Samtgemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹¹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ^{12) 13) 14)}
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{15) 16)}
- Schutz von Kulturdenkmälern ¹⁷⁾

¹¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹³⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁴⁾ Baugesetzbuch

¹⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁶⁾ DIN 18005

¹⁷⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹⁸⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel¹⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oderwald sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt. Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oderwald (Achim, Börßum, Cramme, Dorstadt, Flöthe, Heiningen, Ohre) ist in Vorbereitung oder im Vergabeverfahren (Landschaftsplanverzeichnis Niedersachsen mit den dem Bundesamt für Naturschutz gemeldeten Datensätzen, Stand: 15.11.2010).

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen, sind teilweise im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen im Plangebiet durchgeführt werden.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wolfenbüttel bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope als "Biotoptyp mit geringer Bedeutung". Lediglich im östlichen Bereich der Fläche, beginnt das Straßenbegleitgrün der K 620, das eine "hohe Bedeutung für Stillgewässer / Baumreihen und Hecken hat.

Für den gesamten Ortsteil Börßum formuliert der Landschaftsrahmenplan die Zielkategorie (Karte 2_Zielkonzept) einer "umweltverträglichen Nutzung" (UN).

Der Bereich Spitzberg, dessen Ausläufer unmittelbar an den nördlichen Teil Börßums anschließt, soll einer "vorrangigen Entwicklung" (EA) von Rückzugsräumen in Agrargebieten dienen.

Karte 4, Umsetzung Zielkonzept, trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Der Planbereich wird zurzeit noch intensiv durch Gartenbaukultur genutzt und stellt einen kleinen Bereich mit Bedeutung für eine Vernetzungsfunktion dar. Durch die Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Hecken sowie einer Anpflanzungsfestsetzung wird das Plangebiet nach der Realisierung eine Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen können.

Das Kartenwerk des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz gibt keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive gartenbauliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die

¹⁸⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

¹⁹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt in Zusammenarbeit mit Aland, Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 1997
Teilfortschreibung Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover 2005

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

allgemein

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Börßum und umfasst rd. 0,9 ha. Im westlichen Teil ist das Gebiet bereits bebaut. Der östliche Teil ist durch Gartenbaukultur geprägt.

Die bauliche Inanspruchnahme verursacht erhebliche Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind, dies wird eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser mit sich bringen, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Durch das neue Baugebiet wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch gartenbauliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten. Die bereits besiedelten Flächen würden fortbestehen.

Die Stadt könnte in der Ortschaft Börßum benötigte Flächen für den Gartenlandschaftsbaubetrieb nicht zur Verfügung stellen.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

a) Schutzgut Fläche

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von ca. 0,9 ha handelt es sich um Grünflächen im Osten und bebautes Gebiet im Westen. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Durch die Neuplanung und den rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Flächen festgesetzt:

- ca. 0,82 ha Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5, ohne einer Überschreitung von 50%
- ca. 0,05 ha Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ca. 0,06 ha Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen inkl. zwei Zufahrten
- ca. 0,10 ha private Grünfläche

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha überwiegend als Mischgebiet:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (ca. 0,76 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt ohne eine Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 %. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von ca. 0,38 ha. Eine Erhaltungsfestsetzung am nördlichen, östlichen und eine Anpflanzungsfestsetzung am südlichen Rand des Plangebiets wird durch die vorliegende Planung einen Umfang von ca. 0,06 ha auf Bau- und Grünfläche am neuen Ortsrand festgesetzt.
- Straßenverkehrsfläche
Durch die vorliegende Planung entstehen Straßenverkehrsflächen laut textlicher Festsetzungen, welche in die 0,38 ha Versiegelung einbezogen werden.

Bewertung:

Es ist eine max. Versiegelung von 0,38 ha möglich. Durch die Neuversiegelung des Grundstückes für die Flächen des Gartenlandschaftsbaubetriebs und die Festsetzung der GRZ von 0,5 ist für diese Fläche ein Versiegelungsgrad von bis zu 50% zu erwarten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gemäß den Festsetzungen und der Niedersächsischen Bauordnung, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, Grünflächen ausgebildet werden. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der bisherigen privaten Nutzung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha, die mit ca. 0,76 ha als "Mischgebiet" festgesetzt werden. Hiermit soll die Errichtung eines Gartenlandschaftsbaubetriebs ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung für die Erholungseignung für den Menschen nicht verändern.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich zurzeit keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Bewertung:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

c) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von ca. 0,9 ha handelt es sich um Grünfläche und bebautes Gebiet. Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur. Im

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Norden und Osten bestehen Hecken, welche innerhalb der Planung berücksichtigt werden. Ebenso sind auf dem Gelände Laub- und Nadelgehölze vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

Planung:

Mit der Neuplanung des Gartenlandschaftsbaubetriebs werden zukünftig Flächen neu versiegelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Norden, Osten des Plangebietes Erhaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen, welche auch als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet dienen. Diese werden in die Bilanzierung mit einbezogen. Im Süden wird eine Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Relevante Gehölze (Obst- und Laubbäume) werden ebenfalls in der Planung als zu erhalten festgesetzt.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde hat ein Gespräch zur Brutvogelkartierung stattgefunden. Da alle Laubbäume im Plangebiet, die als potentielles Habitat für Brutvögel in Frage kommen im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind und die Flächen durch die bestehende Gärtnerei einer intensiven Nutzung unterliegen, kann auf die Durchführung einer Brutvogelkartierung verzichtet werden.

Bewertung:

Es werden teilweise Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden müssen. Durch die Erhaltung von relevanten Grünstrukturen und neue Anpflanzungen sind die Auswirkungen jedoch gering.

d) Schutzgut Boden

Bestand:

Nach der aktuellen Bodenkarte²⁰⁾ wird der natürliche Bodentyp im Änderungsbereich als tiefer Kolluvisol ausgezeichnet.

Die Bodenfeuchte beträgt 3,3 schwach trocken (Frühjahr) / schwach trocken (Sommer) bei einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit. Die vorherrschende Bodenart ist Ut4 (stark toniger Schluff).

Die nächsten Altlasten befinden sich in ausreichender Entfernung zum Baugebiet, so dass sie keinen Einfluss auf das Baugebiet haben.

Planung:

Der Bebauungsplan "Östlich der Füllekuhle" überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha. Planerisch wird eine Versiegelung auf den Bauflächen, inklusive der Erschließungsflächen, von ca. 0,38 ha vorbereitet.

Bewertung:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und

²⁰⁾ Bodenkarte (BK50) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich werden Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet regeln und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit, eingesetzt.

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Der Boden hat eine sehr hohe nutzbare Feldkapazität (>200 mm). Die Grundwasserstufe wird mit GWS 7 – grundwasserfern eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 Anforderungen an die Entwässerung sind zu beachten.

Bewertung:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von ca. 0,89 ha vorbereitet. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird dem Naturhaushalt durch Versickerung zu 100 % wieder zugeführt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Börßum, gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans Wolfenbüttel im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich ebenfalls verändern.

Bewertung:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch werden für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

g) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet ist geprägt durch intensive gartenbauliche Nutzung und Wohnbebauung.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha, von denen die Bauflächen von 0,76 ha als "Mischgebiet" festgesetzt werden. Flächen für Maßnahmen zur Eingrünung des Bereichs werden durch die nördlich, östlich und südlich im Plangebiet gelegenen Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen von ca. 0,11 ha festgesetzt.

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I im östlichen Bereich und von II im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als gering bewertet.

Bewertung:

Durch die Geschossfestsetzungen und die Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen am neu entstehenden Ortsrand wird eine Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Baubedingt ist, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand:

Im geplanten Bereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bewertung:

Die Beeinträchtigungen durch die bauliche Inanspruchnahme sind im Hinblick des Schutzgutes als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits mit der aktuellen Nutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut darstellt.

Das Plangebiet ist für die Belange Kultur und sonstige Sachgüter von geringer Bedeutung

i) Wechselwirkungen

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung besitzt, innerhalb der Ortslagen gewählt.

Der Neubau des Betriebes eines Garten- und Landschaftsbaus bedeutet, dass die Nutzung einer vorhandenen Erschließung auch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bedeutet.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind durch den Bebauungsplan mit seinen Plangeltungsbereichen gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Um-

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

gangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

Durch Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das vorrangige Ziel, die rechtliche Grundlage für den Neubau eines Gartenlandschaftsbaubetriebs zu schaffen, bestehen keine Alternativen zu dem bestehenden Standort.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel, Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald) ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Dabei wurde bei der Bewertung vordringlich auf die aktuellen Kartenwerke sowie die Bestandserfassung vor Ort abgestellt. Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Anpflanzungen und Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern wird der Ausgleich zusätzlich extern kompensiert werden müssen. Unabhängig davon wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in Börßum ein Mischgebiet auszuweisen. Ziel der Planung ist es, ein Neubau für einen Gartenlandschaftsbaubetrieb zu schaffen. Die vorhandene Erschließung kann weiterhin genutzt werden. Die vorhandenen Netze werden im Rahmen der zusätzlichen Funktionen erweitert.

Auf insgesamt 0,9 ha setzt der Bebauungsplan 0,76 ha Flächen für Mischgebiet fest. Innerhalb der Flächen werden auf 0,06 ha Flächen für Erhaltungsfestsetzungen für die vorhandenen Grünstrukturen getroffen. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 ohne 50% Überschreitung im Plangebiet sind Versiegelungen von insgesamt 0,38 ha zulässig.

Mit dem Neubau werden für das Plangrundstück erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Die Kompensation wird dabei in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen, innerhalb des Planbereiches erbracht. Ein externer Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, für die bisher ungeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Luft/ Klima, Arten und Lebensgemeinschaften oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.4 Quellenangaben

- Samtgemeinde Oderwald, Rathaus, 2021
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Blatt 87, Braunschweig (Theodor Müller 1962)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September, in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB: Schalltechnisches Gutachten zur Einrichtung eines Lager- und Abstellplatzes eines Garten- u. Landschaftsbaubetriebes in Börßum, Garbsen, 12.04.2023
- Bodenkarte (BK50) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt in Zusammenarbeit mit Aland, Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 1997 Teilfortschreibung Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover 2005
- Bodenkarte (BK50) M 1: 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biootypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biootypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Garten (PHZ)	0,05	1	0,05	Garten (PHZ)	0,05	1	0,05
3 Einzelbäume (HE)	0,02	3	0,06	3 Einzelbäume (HE)	0,02	3	0,06
Versiegelte Fläche (X)	0,09	0	0	Versiegelte Fläche (X)	0,38	0	0
Zierhecke (BZH)	0,06	2	0,12	Zierhecke (BZH)	0,06	2	0,12
Gartenbaukultur (EGG)	0,50	1	0,50	Gehölzanpflanzungen (HS)	0,05	3	0,15
Reitsportanlage (PSR)	0,18	1	0,18	Private Grünfläche	0,10	3	0,30
				Unversiegelte Flächen (TF)	0,24	1	0,24
Summe:	0,90		0,91	Summe:	0,90		0,92
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,91	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,92

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand (0,92 – 0,91) = 0,01

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Nach der Modellrechnung stehen im Plangebiet mit ursprünglich **0,91 Werteinheiten** (Ist-Zustand) nun **0,92 Werteinheiten** für das Baugebiete als Soll-Zustand gegenüber. Damit werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im Plangebiet ausgeglichen.

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet	0,756 ha	83,5 %
Davon:		
- Fläche zum Erhalt von Grünstrukturen	0,064 ha	7 %
Private Grünfläche	0,149 ha	16,5 %
Davon:		
- Fläche zum Anpflanzen von Grünstrukturen	0,048 ha	5 %
Gesamt	0,905 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Polizeidirektion Braunschweig, Dez. 12 – Verkehr** schreibt mit Stellungnahme vom 23.05.2024:

Unter Hinweis auf die §§ 17, 23 und 32 StVO ergeht folgende Auflage: Fahrzeuge, die den Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind. Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen.

Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge ist, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verhinderung von Sachbeschädigung oder Diebstahl werden empfohlen.

Mit Stellungnahme vom 28.05.2024 schreibt die **LSW Energie GmbH & Co. KG, Wolfsburg**:

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen (0,4 kV und 20 kV), welche durch LSW Netz betrieben werden.

Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab.

Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Andreas Stark, 05335 8089091 zu informieren.

In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft>.

Bitte nutzen Sie zur Korrespondenz im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange das Postfach netzplanung@lsw-netz.de.

Etwaige Papierunterlagen werden wir vernichten, sofern wir von Ihnen binnen zwei Wochen keinen Einwand erhalten.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig.

Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen.

Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA in Kenntnis.

Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Anm.: Dem Schreiben war kein Leitungsplan beigelegt. Daher können die Leitungen noch im Plan verortet werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig** gibt mit Stellungnahme vom 30.05.2024 folgende Hinweise:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**.

(wird im Rahmen der Planung ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 03.06.2024 bis einschließlich 21.06.2024 statt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Samtgemeinde Oderwald, Gemeinde Börßum, Landkreis Wolfenbüttel

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.05.2024 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 21.06.2024 aufgefordert.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum veröffentlicht worden.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Börßum unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Börßum,

.....
(Bürgermeister)

.....
(Gemeindedirektor)