

# Gemeinde Dahlum

in der Samtgemeinde Elm-Asse  
im Landkreis Wolfenbüttel

## Bebauungsplan „Am Wobecker Wege“

in Groß Dahlum

## Begründung mit Umweltbericht



Abbildung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, genordet, Google 2019

Im Auftrag von:  
Gemeinde Dahlum  
Samtgemeinde Elm-Asse  
Markt 3  
38170 Schöppenstedt

Bearbeitet durch:  
Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB  
Hermann-Blenk-Straße 18  
38108 Braunschweig

## Inhalt

<b>Begründung</b> .....	3
<b>1 Allgemeines</b> .....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches .....	3
<b>2 Planungsgrundlagen</b> .....	3
2.1 Art des Verfahrens .....	3
2.2 Rechtsquellen.....	3
2.3 Raumordnung.....	4
2.4 Flächennutzungsplan.....	4
<b>3 Vorrang der Innenentwicklung</b> .....	5
<b>4 Planung</b> .....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	5
4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen.....	5
4.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen.....	6
4.4 Flächenbilanz.....	6
4.5 Anpflanzungen .....	6
4.6 Umweltbelange .....	6
4.7 Erschließung.....	7
4.7.1 Verkehr.....	7
4.7.2 Erdgas.....	7
4.7.3 Strom.....	7
4.7.4 Trinkwasser .....	8
4.7.5 Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) .....	8
4.8 Baugrund.....	8
<b>5 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b> .....	8
5.1 Grundwasser und Bodenschutz .....	8
<b>6 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b> .....	9
<b>7 Literaturverzeichnis</b> .....	9
<b>8 Verfahrensvermerk</b> .....	9
<b>9 Anlagen</b> .....	10

# Begründung

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Dahlum einem langjährig ansässigen Handwerksbetrieb in Groß Dahlum die Möglichkeit geben sich zeitgemäß weiterzuentwickeln. Innerhalb der Ortschaft Groß Dahlum stehen keine ausreichend großen Flächen im Innenbereich für die Erweiterung des Betriebes zur Verfügung. Aufgrund der historischen, jahrzehntelangen Verwurzelung des Unternehmens zur Ortschaft, ist eine Betriebsverlegung in einen anderen Ort keine Option.

Da die Fläche derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche bisher noch als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elm-Asse wird die Fläche im Parallelverfahren zu einer gewerblichen Baufläche geändert.

### 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 124 und 125, Flur 7 der Gemarkung Groß Dahlum und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Groß Dahlum und wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Südlich grenzen der ortseigene Sportplatz sowie eine Turnhalle an. Südwestlich grenzt ein Gasthaus mit Beherbergungsmöglichkeit und Schießsportanlage an. Nördlich sowie östlich befindet sich die ackerbaulich genutzte Feldflur.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,67 ha.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden gem. § 2a Abs. 2 BauGB sachgerecht betrachtet und werden in einem Umweltbericht ausgewertet (als Anlage dieser Begründung beigelegt). Eventuell negativ auftretende Auswirkungen werden ggfs. entsprechend ausgeglichen.

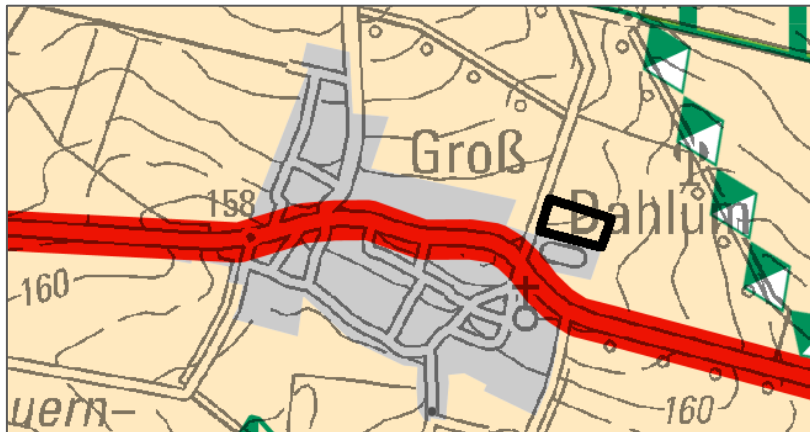
### 2.2 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der aktuell gültigen Fassung

### 2.3 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP) ist Groß Dahlum als Standort ohne besondere Funktionszuweisung eingeordnet.

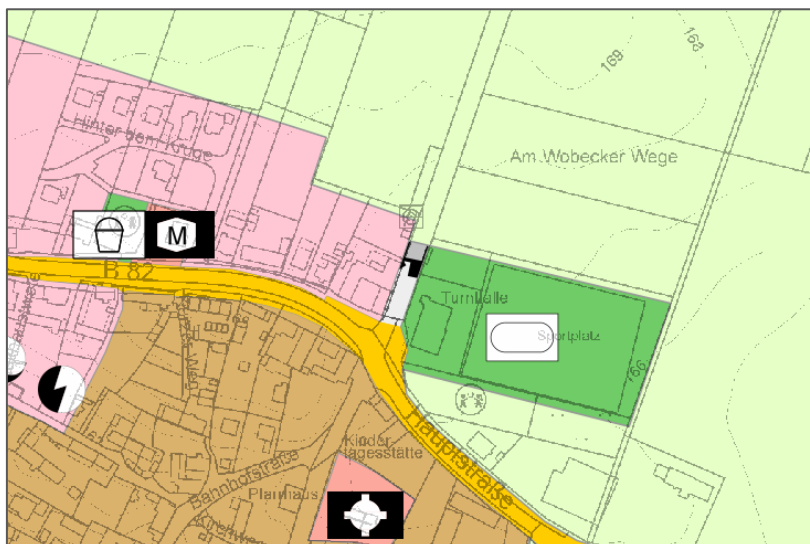
Für den Geltungsbereich stellt das Regionale Raumordnungsprogramm Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft als Grundsatz der Raumordnung dar.



Ohne Maßstab, genordet, RROP 2008

### 2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Elm-Asse stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, genordet, Regionalverband Großraum Braunschweig 2019

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Elm-Asse wird die Fläche von einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche im Parallelverfahren geändert.

### 3 Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei soll vorrangig die Innenentwicklung fokussiert werden. Insbesondere sollen dabei Brachflächen, leerstehende Gebäude und Baulücken innerhalb der jeweiligen Siedlungsstruktur betrachtet werden, um eine eventuelle Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen vermeiden zu können.

Innerhalb der Ortschaft Groß Dahlum stehen keine ausreichend großen Flächen im Innenbereich für die Erweiterung des Betriebes zur Verfügung. Aufgrund der historischen, jahrzehntelangen Verwurzelung des Unternehmens zur Ortschaft, ist eine Betriebsverlegung in einen anderen Ort keine Option, sodass auf die Neuausweisung von Bauflächen nicht verzichtet werden kann.

## 4 Planung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein Gewerbegebiet für ein Gewerbegrundstück ausgewiesen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>
GE	1,52 ha

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird im Geltungsbereich mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Das entspricht einem mittleren Wert für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Das bedeutet, dass rechnerisch eine Fläche von 1,22 ha versiegelt werden könnte. Durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einer Fläche für Regenrückhaltung mit einer Größe von insgesamt 0,4 ha steht aber nur eine überbaubare Fläche von 1,12 ha zur Verfügung.

Baufläche	1,52 ha
zulässige Grundfläche	0,91 ha
faktisch zulässige Versiegelung	1,12 ha
rechnerisch zulässige Versiegelung	1,22 ha

#### 4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich werden für die Gebäude eine Zweigeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

### 4.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m. Zur freien Feldflur hält die Baugrenze im nördlichen Bereich einen Abstand von 13 m und im östlichen Bereich einen Abstand von 15 m. In Richtung Sportplatz im südlichen Bereich wird ein Abstand von 5 m vorgesehen. Diese Flächen sind überwiegend als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

### 4.4 Flächenbilanz

Baufenster + Vorzone	1,12 ha +	67,1 % +
Fläche für Regenrückhaltung	0,06 ha +	3,6 % +
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,34 ha =	20,4 % =
Gewerbefläche	1,52 ha +	91,1 % +
Straßenverkehrsfläche	0,15 ha	8,9 %
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>1,67 ha</b>	<b>100 %</b>

### 4.5 Anpflanzungen

Wie in Punkt 4.3 beschrieben, sind die meisten Flächen, die an die äußere Grenze des Geltungsbereichs angrenzen, als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch standorttypische und regionaltypische Gehölze soll auf diesen Flächen die landschaftliche Eingrünung erfolgen. Auf der übrigen Fläche soll eine extensive Wildblumenwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr angelegt werden, um einen neuen Lebensraum für Insekten und andere Tiere zu schaffen.

### 4.6 Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung der bisher als Ackerland genutzten Flächen festgelegt. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist durch Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren.

Die als Ackerland genutzte Fläche ist im Hinblick auf ihren Biotopwert als relativ gering einzustufen, da sie für Flora und Fauna eher geringe Lebensraumbedingungen bietet.

Die durch Bebauung oder anderweitige Versiegelung dem Naturhaushalt entzogenen Flächen werden in ihrem ökologischen Wert herabgesetzt.

In Hinblick auf den Artenschutz wird der Lebensraum unterschiedlicher Arten beeinträchtigt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigten der einzelnen Schutzgüter werden ebenfalls im Umweltbericht detailliert erläutert.

Im Ergebnis verbleibt ein Defizit von 5.632 WE, das aus dem Eingriff in die vorgenannten Schutzgüter resultiert und auf einer A+E-Fläche außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Kl. Dahlum (Flur 6, Flurstück 105/2) kompensiert wird.

Es ist auf dem vorgenannten, derzeit als Ackerland genutzten Fläche die Herstellung/Entwicklung einer Ruderalflur auf 0,54 ha durch Sukzession geplant.

2.900 m<sup>2</sup> sind für den Ausgleich des verbleibenden Bedarfs von 5.632 Werteinheiten vorgesehen. Damit ist das Defizit ausgeglichen.

Die weiteren 2.500 m<sup>2</sup> sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den störungsbedingten Verlust potentieller Bruthabitate der Feldlerche vorgesehen.

Die Flächen liegen in der offenen Agrarlandschaft mit wenig Kulissenwirkung durch Gehölze oder Siedlungen, sodass eine Ansiedelung der Art als wahrscheinlich angesehen werden kann.

Die finale Festlegung der Fläche erfolgt auf Basis der A+E-Bilanzierung sowie unter Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde mit der Gemeinde Dahlum.

Weiterhin sind je 500m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entlang der nördlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze auf mindestens 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit regionaltypischen Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m.

Auf der übrigen Fläche ist eine extensive Wildblumenwiese anzulegen.

Der Umgang mit den Schutzgütern Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und Kulturgüter wird im Umweltbericht (Anlage 1) ausführlich beschrieben.

## 4.7 Erschließung

### 4.7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bisher nicht gewidmeten Weg, der eine Verlängerung der Bahnhofstraße darstellt.

Eine innere verkehrliche Erschließung wird planerisch nicht festgeschrieben, da es sich dabei nicht um öffentliche Wege handelt.

### 4.7.2 Erdgas

Netzbetreiber für die Erdgasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Über die geplanten Straßen und Wegeverbindungen kann das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze angebunden werden.

### 4.7.3 Strom

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

#### 4.7.4 Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Purena GmbH. Über die vorhandenen Straßen kann das Plangebiet an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden werden.

#### 4.7.5 Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Für die Entsorgung des Abwassers ist die Abwasserentsorgung Schöppenstedt GmbH zuständig.

Im näheren Bereich des Sportplatzes befindet sich ausschließlich eine öffentliche Regenwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser kann im Plangebiet nicht versickert werden. Es wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich festgesetzt. Durch die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens wird der Niederschlagswasserabfluss zeitverzögert und gedrosselt der Vorflut zugeführt.

Eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation befindet sich in diesem Bereich ausschließlich in der Hauptstraße (B 82). Für die Erschließung ist ein neuer Anschluss mit einer Länge von ca. 100 Meter einzuplanen.

#### 4.8 Baugrund

Für das Plangebiet wurde im Juli 2019 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein orientierendes Baugrundgutachten erstellt (Unteg GmbH, 2019). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Allerdings ist der oberflächennahe, humose Mutterboden generell nicht zur Lastabtragung geeignet, sodass ggf. ein Bodenaustausch notwendig wird. Es wird empfohlen für vorgesehene Bauwerke bauwerkspezifische Baugrundgutachten zu erstellen.

(Siehe auch 5.1).

Weiterhin wird festgestellt, dass die erkundeten Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen.

### 5 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

#### 5.1 Grundwasser und Bodenschutz

1. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung/-profilierung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.
2. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.



3. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

## 6 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 02.07.2019 durchgeführt.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.06.2019 mit einer Frist zum 19.07.2019 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

### Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 mit einer Frist zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten eingereichten Stellungnahmen wurden in Form einer Abwägungstabelle gem. § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und abgewogen.

- Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt. -

## 7 Literaturverzeichnis

**Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH** (2019). Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Am Wobecker Wege“ auf dem Gebiet der Samtgemeinde Elm-Asse, Gemeinde Dahlum.

Unteg GmbH (2019). Gewerbefläche „Am Wobecker Wege“ in Groß Dahlum - Orientierendes Baugrundgutachten.

## 8 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020. ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020 durch den Rat der Gemeinde Dahlum als Begründung zum Bebauungsplan „Am Wobecker Wege“ beschlossen.

- Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt. -

Dahlum, .....

## 9 Anlagen

- Umweltbericht, Planungsgemeinschaft LaReG GbR, 2020

Anlage 1