



# Gemeinde Hedeper

Landkreis Wolfenbüttel



## Bebauungsplan „Schmiedestraße“

in Wetzleben

### Begründung

Stand: 28. März 2024



Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet

**Im Auftrag von:**

Gemeinde Hedeper  
über Samtgemeinde Elm-Asse  
Markt 3  
38170 Schöppenstedt

kuhn + partner INGENIEURE • Braunschweig

**Bearbeitet durch:**

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



kuhn+partner  
INGENIEURE



## Inhalt

1	Allgemeines .....	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches .....	1
1.3	Art des Verfahrens .....	1
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Rechtsquellen .....	2
2.2	Raumordnung .....	2
2.2.1	Landes-Raumordnungsprogramm .....	3
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
2.4	Bebauungsplan .....	5
3	Planung .....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	6
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	6
3.2.3	Bauweise .....	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen .....	7
3.4	Örtliche Bauvorschrift .....	7
3.5	Erschließung .....	9
3.5.1	Verkehr .....	9
3.5.2	Ver- und Entsorgung .....	9
3.6	Baugrund .....	9
3.7	Grundwasser- und Bodenschutz .....	9
3.8	Immissionen .....	10
4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	11
5	Umweltbelange .....	11
6	Artenschutz .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7	Sonstige Hinweise .....	14
8	Verfahrensvermerk .....	15



## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schmiedestraße“ in der Gemeinde Hedeper wird erforderlich, um die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche als Wohnbebauung im süd-westlichen Bereich der Schmiedestraße, die derzeit gemäß Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich Fläche genutzt wird, zu ermöglichen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses. Dies möchte die Gemeinde dem Bauherrn ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Eine Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes ist ausgeschlossen. Das Grundstück kann an dieser Stelle aber als Gartenfläche genutzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 35 BauNVO im Außenbereich, da es nicht im Zusammenhang der bebauten Ortsteile ist.

Die Fläche soll als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Standort wird gewählt, um eine behutsame Siedlungserweiterung planungsrechtlich zu sichern. Eine Anbindung über vorhandene Erschließung ist problemlos möglich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das betreffende Flurstück 82/9 als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Samtgemeinde Elm-Asse Rechnung getragen wird. Bei der Planung handelt es sich um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **1.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil der von Wetzleben an der Straße „Schmiedestraße“ in der Gemarkung „Wetzleben“, Flur 1, Flurstück 82/9 und grenzt westlich an eine Wiese an. Südlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich vom Plangebiet befinden sich Wohnbebauung, private Grünflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Plangebiet ist zurzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

### **1.3 Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden gem. § 2a Abs. 2 BauGB sachgerecht betrachtet und in einem Umweltbericht ausgewertet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und deren Auswirkungen werden im Umweltbericht erfasst, bewertet und bei Bedarf ein entsprechender Ausgleich festgesetzt.



## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Rechtsquellen

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

c) Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

f) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)



## 2.2 Raumordnung

### 2.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert und im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u. a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Das LROP weist der Ortschaft Wetzleben keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017, ohne Maßstab, genordet<sup>1</sup>

### 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Wetzleben ist gemäß dem RROP (2008) ein Standort mit grundzentralen Teilfunktionen mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus.

<sup>1</sup> LROP, 2017



Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten. Eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in diesem Bereich widerspricht demnach nicht den landes- und regionalplanerischen Zielen.

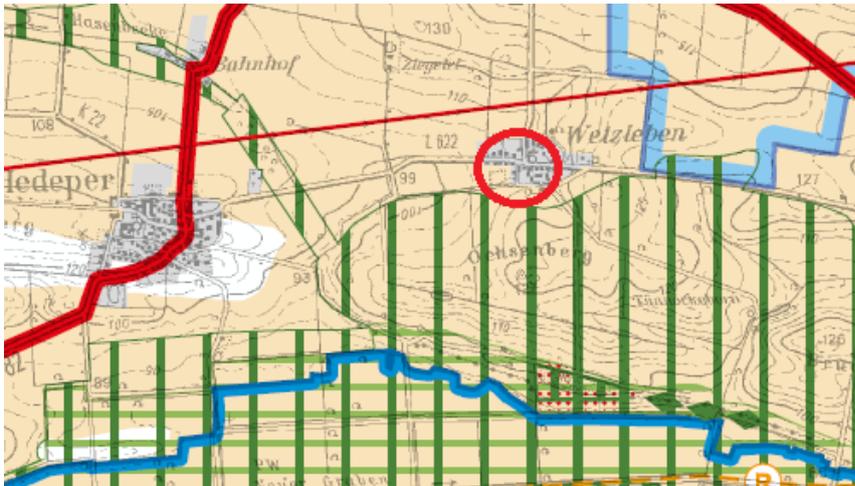


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband Großraum Braunschweig 2019, ohne Maßstab, genordet

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

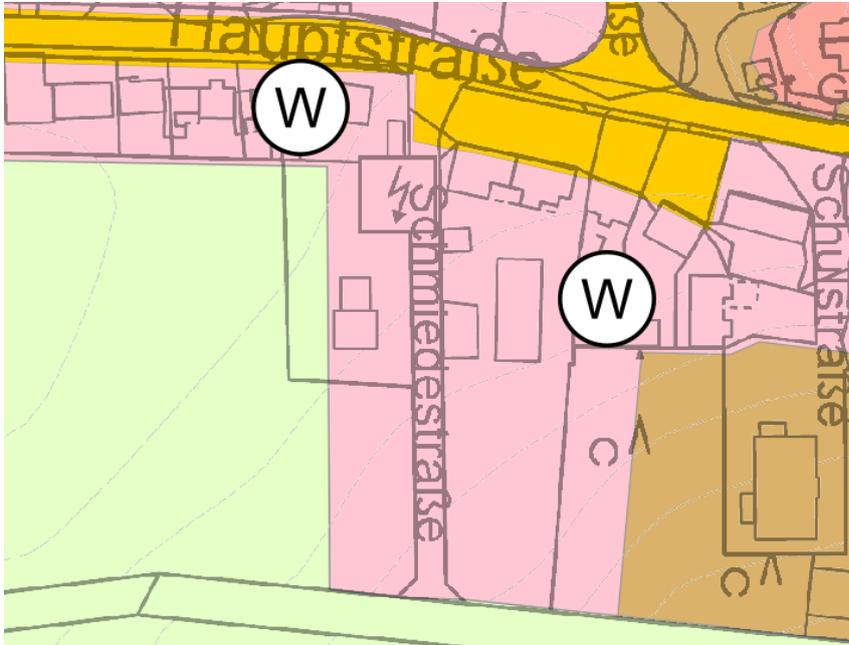


Abbildung 4: Flächennutzungsplan, Regionalverband Großraum Braunschweig 2021, ohne Maßstab, genordet

## 2.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 3 Planung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplanes „Schmiedestraße“ ist es eine Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Im Geltungsbereich wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die folgenden nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird sich der umliegenden Bebauung angepasst, sodass ein einheitliches Ortsbild geschaffen wird. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe südlich des Plangebietes sind gelegentlich Immissionen in Form von Staub, olfaktorischen sowie akustischen Einflüssen zu erwarten und als ortsüblich zu dulden.



## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im WA wird mit dem höchstzulässigen Wert von 0,4 festgesetzt, um eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechend, angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 50 % zulässig.

### 3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch diese Festsetzung wird sich der bestehenden Bebauung angepasst und sorgt für ein naturnahes Landschaftsbild, wodurch dem Ziel der Erholung nachgekommen wird. Um einer nicht gewünschten gänzlich unterschiedlichen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, wird im WA eine Begrenzung der maximalen Firsthöhe von 9 m, beziehungsweise einer maximalen Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Dabei dürfen Gebäude mit Flachdächern den Bezugspunkt nicht über 7 m überschreiten. Durch diese Festsetzungen sollen Gebäude mit zwei Vollgeschossen inklusive Staffelgeschoss verhindert werden. Zudem soll die Privatsphäre angrenzender Anwohner und der Ortscharakter bewahrt werden. Aus den zuvor genannten Gründen dürfen Pult- und Tonnendächern eine Firsthöhe von 8 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe und Firsthöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.

Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand an der obersten Dachhaut gemessen (oberer Bezugspunkt). Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

### 3.2.3 Bauweise

Innerhalb des WA wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser zugelassen. Durch diese Festsetzung soll sich der angrenzenden Wohnbebauung angeglichen werden. Da die umliegende Bebauung des WA von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt sind, wird das WA nicht durch Festsetzungen zur Bauweise eingeschränkt.



### 3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Im WA hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zur Grundstücksfläche.

Das Baufeld bietet ausreichende Flexibilität zur Anordnung des Gebäudes und der Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zur Förderung der Artenvielfalt sollen dazu lediglich heimische Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

### 3.4 Örtliche Bauvorschrift

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmiedestraße“ der Gemeinde Hedeper.

Das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Die Gemeinde Hedeper beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte und nimmt nur begrenzt Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Gemeinde Hedeper die regionaltypische Gestaltung des Plangebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mind. 35° zulässig. Gauben sind nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig.

Eigenart und Schönheit des Ortsbilds werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern



insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren, die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern. Die Dachfarbe hat zusätzlich auch einen gestalterischen Einfluss über das Baugebiet hinaus, da diese auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden. Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen bezüglich der Einfriedungen, hier ist jedoch ausschließlich die Wahrnehmung der „Schmiedestraße“ berührt.

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in folgenden Farben gem. Farbre Register RAL 840 HR zulässig:

- Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange; RAL 2002 Blutorange
- Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot; RAL 3002 Kaminrot; 3011 Braunrot; 3012 Tomatenrot; RAL 3016 Korallenrot
- Farbreihe Braun: RAL 8004 Kupferbraun; RAL 8011 Nußbraun; RAL 8012 Rotbraun; RAL 8015 Kastanienbraun

Zwischentöne sind jeweils zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachflächen zulässig. Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Für die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet.

Zulässig sind:

- lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen,
- massive Mauern aus Naturstein (keine Gabionen), Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzzäune.

Für die genannten Einfriedungen sind erschließungsseitig, also zu den öffentlichen Straßenflächen keine Höhenbegrenzungen festgesetzt. Zudem soll eine Aufwertung des allgemeinen, öffentlichen Freiraumes erzielt werden und die Aufenthaltsqualität



gesteigert werden. Um den Bauherren dennoch die Möglichkeit zur Schaffung von Privatsphäre zu gewährleisten kann die Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 30 % der Länge bis zu 2 m betragen. Für Hecken ist eine Überschreitung der Höhe auf 50 % der Grenzlänge gestattet.

Um den Trend private Grundstücke als Schottergärten zu gestalten, werden diese in jeglicher Form in den örtlichen Bauvorschriften untersagt. Dadurch soll nicht nur das Straßenbild verbessert werden, sondern der Artenvielfalt und der Grundwasserneubildung geholfen werden.

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des WA erfolgt über die „Schmiedestraße“, in der direkten Anbindung an die Hauptstraße.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Privatgrundstück nachgewiesen.

#### 3.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neu zu erschließenden WA erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsstrukturen. Erforderliche neue Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

#### Regenwasser

Im weiteren Verfahrensverlauf wird eine Baugrunduntersuchung angefertigt und den Planunterlagen beigelegt, welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung beachtet.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es soll kein Wasser von den privaten Grundstücken auf die öffentliche Fläche oder auf andere Privatgrundstücke geleitet werden.

### 3.6 Baugrund

Da das WA neuerschlossen wird und derzeit brach liegt, wird ein Baugrundgutachten angefordert, um die allgemeine Bebaubarkeit und die Versickerung zu untersuchen.

**Kommentiert [SO1]:** Baugrundgutachten in Beg. ergänzen

### 3.7 Grundwasser- und Bodenschutz

1. Bei Planung und Durchführung der Bodenarbeiten ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten, dass die Belange des Bodenschutzes und hier insbesondere die DIN-Norm 19639 beachtet werden.

2. Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.



3. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung 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.

4. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien ist u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.

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

6. Die Böden und Aushubmassen sind je nach vorgesehener Verwertung (außerhalb, auf oder in bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) oder Beseitigung entsprechend den hierfür geltenden Rechtsvorschriften zu analysieren und zu bewerten. Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und die Arbeiten sind zu dokumentieren.

§ 1 BBodSchG fordert bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen. Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG liegen im Änderungsbereich nicht vor.

### 3.8 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen im Süden und Westen können gelegentlich nutzungsbedingte Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten. Diese sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden. Aus der



saisonal bedingten Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen können Geruchs- und Staubimmissionen auf die geplante Gemeinbedarfsfläche einwirken. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch entsprechend den Grundsätzen einer „guten fachlichen Praxis“, sodass erhebliche Beeinträchtigungen im Gebiet selbst nicht zu erwarten sind. Ansonsten sind diese Einwirkungen als saisonal begrenzte Ereignisse hinzunehmen.

#### **4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Änderungsbereich nimmt aufgrund der bisher un bebauten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Da die beanspruchte Grundstücksfläche des Planbereiches in Bezug auf die umgebenden von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerflächen) nur als sehr kleinräumig zu beschreiben ist, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von untergeordneter Bedeutung.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die Bebauungsplanaufstellung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

#### **5 Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bestandteile des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 des BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) geregelt. Im Aufstellungsverfahren muss die Gemeinde dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung



beifügen, die entsprechend dem Stand des Verfahrens Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie den Umweltbericht enthält (§ 2a Nr. 1 und 2 BauGB). Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Er umfasst entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches drei Teile. Zunächst werden die Inhalte und Ziele des Bauleitplanes und die voraussichtlichen Wirkungen, die von der Planung ausgehen, beschrieben und die allgemeinen und räumlich differenzierten Ziele der Umweltplanung dargestellt, anhand derer die prognostizierten Auswirkungen der Planung zu bewerten sind.

An diese grundlegende Darstellung schließt sich die Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes an. Ausgehend von der Bestandsbeschreibung werden die Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter anhand von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung oder Empfindlichkeiten beschrieben. In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung werden die Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen in Beziehung gesetzt und die Auswirkungen abgeschätzt.

Abschließend werden notwendige zusätzliche Angaben zu den in der Umweltprüfung verwendeten Methodiken benannt und Hinweise zu den aufgetretenen Schwierigkeiten gegeben. Aus diesen Angaben leiten sich die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ab. Der Umweltbericht wird in einer allgemeinverständlichen Form zusammengefasst. Das in dem vorliegenden Umweltbericht dokumentierte Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Tiere und Pflanzen gilt vorrangig der allgemeine Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG. Für Arten, die besonders oder streng geschützt sind, gelten die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung in die Umweltprüfung integriert (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFT 2023). In dieser wird geprüft, inwieweit geschützte Arten(-gruppen) von dem Bauleitplanverfahren betroffen sein können. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht und der beigefügten artenschutzrechtlichen Untersuchung erläutert sowie als textliche Festsetzung im Bebauungsplan integriert, um die Einhaltung sicherzustellen.



In diesem Kapitel der Begründung werden nachfolgend die Bewertung der Eingriffssituation und der daraus entstehende Kompensationsbedarf zusammengefasst dargestellt. Die detaillierten inhaltlichen Ausführungen zu der oben beschriebenen Vorgehensweise können dem beiliegenden Umweltbericht (Teil II der Begründung) entnommen werden.

Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihren Entwicklungsformen sowie der Zerstörung ihrer geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Vermeidungsmaßnahme V1 umzusetzen.

Für die flächenhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind zwei Kompensationsmaßnahmen erforderlich: Zum einen muss die Neuanlage einer Streuobstwiese auf der gesamten Fläche des Flurstücks 82/8, Flur 1, Gemarkung Wetzleben (insgesamt 1.409 m<sup>2</sup>) erfolgen (K1). Zum anderen muss eine artreiche Strauchhecke im Nordosten des Flurstücks 155, Flur 2, Gemarkung Wetzleben auf insgesamt 218 m<sup>2</sup> angelegt werden (K2; siehe Umweltbericht, Kap. 4.1.1).

Für die flächenhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ ist eine Kompensation in Form der Anlage von weiteren 422 m<sup>2</sup> artenreicher Strauchhecke, angrenzend an die Hecke der Kompensationsmaßnahme K2, erforderlich (K3; siehe Umweltbericht, Kap. 4.2.3). Für das Schutzgut Boden ist zusätzlich ein bodenschonender Bauablauf sowie der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit zu gewährleisten (Maßnahmen V2 und V3).

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können teilweise vor Ort vermieden werden, indem während der Bauphase der Stoffeintrag in das nahe Oberflächengewässer (Graben) minimiert wird (Maßnahmen V2 und V3). Beeinträchtigung des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate können durch die Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5 vermieden werden. Die Kompensationsmaßnahme K1 unterstützt die Grundwasserneubildung im räumlichen Zusammenhang, indem sie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets die Bodenfunktionen aufwertet. Die Kompensationsmaßnahmen K2 und K3 haben im weiteren räumlichen Zusammenhang einen ähnlichen Effekt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft können nicht vor Ort vermieden werden, wengleich die Vermeidungsmaßnahme V2 eine Verringerung der Beeinträchtigungen bewirken kann. Die Kompensationsmaßnahmen K2 und K3, sowie in geringerem Maße K1, sind geeignet, die Aufheizung von Flächen und den Verlust von verdunstungsrelevanten Flächen im räumlichen Zusammenhang zu kompensieren.



Die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden als Festsetzung aufgenommen und deren Umsetzung somit gesichert.

Die konkrete Lage und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 1-3 (K1 – K3), werden zusätzlich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hedeper vor Satzungsbeschluss festgelegt und deren Umsetzung sichergestellt.

## **6 Sonstige Hinweise**

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wolfenbüttel oder der Samtgemeinde Elm-Asse umgehend gemeldet.

## **7 Ablauf des Planverfahrens**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2023 bis 05.05.2023 durchgeführt.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 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 26.04.2023 mit einer Frist bis zum 25.05.2023 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom xx.xx.2024 bis zum xx.xx.2024 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 xx.xx.2024 mit einer Frist bis zum xx.xx.2024 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

## **8 Verfahrensvermerk**

Die Begründung und der Planentwurf zur Änderung wurden durch das Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB erarbeitet.

Braunschweig, den .....



Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **xx.xx.2024** bis zum **xx.xx.2024** ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **xx.xx.2024** durch den Rat der Gemeinde Hedeper als Begründung zum Bebauungsplan „Schmiedestraße“ im Ortsteil Hedeper beschlossen.

Schöppenstedt, den .....

(xxx)

Fachbereichsleiter Bauwesen

## **9 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **XX.XX.XXXX** bis zum **XX.XX.XXXX** ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **XX.XX.XXXX** durch den Rat der Gemeinde Hedeper als Begründung beschlossen.