

Gemeinde Rennau

Verwaltungsvorlage				Vorlagen-Nr.: 080/18			
Fachbereich: Bauen und Ordnung				Vorlage ist öffentlich Datum: 04.09.2018			
Tagesordnungspunkt Satzung der Gemeinde Rennau über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils Ahmstorf „Ahmstorf-Ost“ (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) a) Beschluss über die im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss und Beschluss über die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>			<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i> <i>Enth.</i>
17.10.2018	VA Rennau						
24.10.2018	GR Rennau						

Finanzielle Auswirkungen				
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR
Finanzhaushalt	☒	Produkt		
Kostenstelle		Sachkonto		
Ansatz		EUR	verfügbar	EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde- direktor:
gez. Wildhagen	gez. Nitsche
(Wildhagen)	(Nitsche)

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat schließt sich den aus dem Verfahren gem. § 4a Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage formulierten Beschlussvorschlägen an.
- b) Der Gemeinderat beschließt, die Satzung der Gemeinde Rennau über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils Ahmstorf „Ahmstorf-Ost“ (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung (Anlagen 2 bis 5) sowie die Begründung (Anlage 6).

Der Verwaltungsausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Gründe für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Rennau über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ahmstorf „Ahmstorf-Ost“ wurden bereits in der Verwaltungsvorlage 66 ausführlich dargelegt. Der Verwaltungsausschuss hat die erforderlichen Beschlüsse für das Verfahren zum Erlass der angestrebten Satzung in seiner Sitzung am 17.05.2017 gefasst. Der Satzungsentwurf hat daraufhin in der Zeit vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauBG beteiligt.

Die aus diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich, in die Planung einbezogen und die Satzung entsprechend angepasst. Die Änderungen wurden mit Herrn Rubow abgestimmt.

Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 13.06.2018 wurde der geänderte Satzungsentwurf erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit 23.07.2018 – 24.08.2018, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls beteiligt.

Die aus diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1 zu dieser Vorlage entnommen werden. Änderungen an der Planzeichnung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr erforderlich. Lediglich die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 wurde aufgrund der Stellungnahme des Landreises Helmstedt aus dem Plan entfernt und die Begründung entsprechend angepasst. Zu einzelnen Punkten wurde die Begründung angepasst.

Entsprechende Beschlussvorschläge wurden zu den einzelnen Punkten der eingegangenen Stellungnahmen formuliert. Diese sind jeweils unter der Überschrift „Beschluss“ zu finden. Danach erfolgt die entsprechende Begründung. Die Beschlüsse formulieren, wie mit den einzelnen Stellungnahmen umgegangen werden soll. Weitere Beteiligungsverfahren sind aus Sicht der Verwaltung nicht mehr erforderlich, so dass die Satzung der Gemeinde Rennau über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ahmstorf „Ahmstorf-Ost“ (Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat verabschiedet werden kann.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und Dritter zum Entwurf (Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB)
2. Gebietsabgrenzung
3. Planzeichnung
4. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen
5. Satzungstext
6. Begründung zur Satzung

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

GEMEINDE RENNAU, ORTSTEIL AHMSTORF, LANDKREIS HELMSTEDT
SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 1 UND NR. 3 BAUGB "AHMSTORF-OST"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4a (3) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Landkreis Helmstedt

Stellungnahme vom 22.08.2017

Zum Entwurf der im Betreff bezeichneten Satzung habe ich bereits unter dem 16.08.2017 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen einerseits zu formalen, andererseits zu inhaltlichen Gesichtspunkten mitgeteilt. Die formalen Aspekte hatten sich insbesondere auf die Frage bezogen, ob es sich tatsächlich um eine "Abgrenzungs- bzw. Abrundungssatzung" auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB oder vielmehr um einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB handele.

Seither ist der (Festsetzungs-)Inhalt der Planzeichnung deutlich reduziert worden, indem auf Vorgaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, zu anderen Nutzungsarten, zur Bauweise sowie zur überbaubaren Fläche völlig verzichtet wird und bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nur noch der Wert 0,3 für die GRZ genannt wird. Diese "Entfeinerung" reduziert die Funktion der Satzung nunmehr auf die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und spricht somit dafür, dass es sich tatsächlich um eine Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB und nicht um einen Bebauungsplan handeln soll. Parallel dazu ist die Entwurfsbegründung insbesondere zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergänzt worden. Die aus diesen Veränderungen entstandene Entwurfsfassung beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.

Die formale Frage nach der Art der Satzung, die ich im ersten Teil meiner Stellungnahme vom 16.08.2017 gestellt hatte, ist nunmehr – wie bereits gesagt – im Wesentlichen geklärt. Die in der Vergangenheit dazu gemachten Ausführungen sind damit weithin erledigt.

Von den vormaligen Festsetzungen ist alleine die Grundflächenzahl mit dem Wert 0,3 verblieben. Diese lässt sich allerdings nicht (mehr) handhaben: § 19 Abs. 3 Satz 1 BauGB knüpft nämlich die Berechnung der zulässigen Grundfläche an die Fläche des festgesetzten Baulandes, dass es hier nicht (mehr) gibt. Ich empfehle deshalb, auch auf diese Festsetzung zu verzichten. Das ist ohne weiteres möglich, denn das Einfügungsgebot aus dem § 34 Abs. 1 BauGB, dessen Erfüllung die Satzung zur maßgeblichen Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben erklärt, erstreckt sich nach dem Text dieser Vorschrift auch auf das Maß der baulichen Nutzung, so dass auch in diesem Punkt die Zulässigkeit von Vorhaben zweifelsfrei beurteilt werden kann. Die Prägung durch die nähere Umgebung, die § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung für die Aufstellung einer "Abrundungssatzung" der hier in Rede stehenden Art nennt, ist zweifellos gegeben. Im Ergebnis dürfte sich aus der näheren Umgebung ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung ableiten, das jedenfalls das in der Vergangenheit angefragte Vorhaben genehmigungsfähig machen wird.

Zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Entwurfsbegründung inzwischen umfangreich ergänzt worden. Die im Zusammenhang mit der zulässig werdenden Bebauung erforderliche Kompensation soll zu einem Teil innerhalb derjenigen Fläche geleistet werden, die neu in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" einbezogen wird. Zu diesem Zweck wird in der Satzung entlang der zukünftigen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt, deren Bepflanzung in einer zugehörigen textlichen Festsetzung konkretisiert wird. Diese Maßnahme wird auch eine Einbindung der zulässig werdenden Bebauung in das Landschaftsbild bewirken. Es verbleibt allerdings ein Kompensationsdefizit. Um auch dieses decken zu können, wird außerdem weiter östlich eine externe Fläche für eine weitere Kompensationsmaßnahme nachgewiesen, nämlich das Flurstück 257/90 der Flur 1. Dieser Fläche sind bereits in der Vergangenheit entsprechende Maßnahmen zugeordnet worden, deswegen wird zunächst in der Entwurfsbegründung darzustellen sein, ein wie großer Teil dieses Flurstückes bereits anderweitig "verbraucht" worden ist. Diesen Nachweis vorausgesetzt, halte ich es grundsätzlich für möglich, den aus der Erweiterung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" resultierenden Kompensationsbedarf durch die beiden beschriebenen Maßnahmen zu decken.

Die in meiner vorausgegangenen Stellungnahme vermisste planerische Konzeption bzw. städtebauliche Rechtfertigung der Satzung klingt inzwischen in den ergänzten Textpassagen im Abschnitt 1.3 der Entwurfsbegründung an. Sie stellt auf die Entstehung eines "geradlinigen" und einheitlichen östlichen Ortsrandes beiderseits der Kreisstraße 48 ab.

Zu der Schallbelastung, der die neu einzubeziehende Fläche von dieser Kreisstraße her ausgesetzt sein wird, teilt die Entwurfsbegründung in ihrem Abschnitt 2.1 inzwischen die bekannten Verkehrsbelastungs-Daten mit und kommt auf dieser Basis zu dem Ergebnis, besondere Schutzvorkehrungen seien unter diesen Umständen entbehrlich. Damit ist ein Mindestmaß an Abwägung zu diesem Aspekt der beabsichtigten Ortserweiterung dokumentiert.

Voraussetzung für die beabsichtigte Einbeziehung der in der Satzung bezeichneten Fläche in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" ist die Verlegung der Grenze zwischen der Ortsdurchfahrt und der "freien Strecke" der K 48 nach Osten, so dass die einbezogene Fläche zukünftig an der Ortsdurchfahrt liegt und nicht mehr den Nutzungsbeschränkungen aus § 24 Abs. 1 NStrG unterworfen ist. Diesbezüglich hatte ich als Träger der Straßenbaulast bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme meine Bereitschaft erklärt, und es hat auch eine Vorabstimmung dazu stattgefunden, formal ist die Verlegung jedoch noch nicht erfolgt. Ich empfehle eine alsbaldige Antragstellung durch die Gemeinde.

Zu Altlasten und anderen Bodenverunreinigungen sowie zu eventuellen archäologischen Fundstellen liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor.

Eine Kostenbelastung für die Gemeinde kann sich aus einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht ergeben, da eine solche Satzung nicht konkrete Maßnahmen mit Kostenfolgen vorbereitet, sondern ausschließlich den rechtlichen Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben, nämlich die Anwendung des § 34 BauGB, festlegt.

Einen Abdruck dieser Stellungnahme gebe ich wiederum unmittelbar von hier aus über die Samtgemeinde Grasleben der Gemeinde Rennau zur Kenntnis.

Beschluss:

Den Anregungen bezüglich der Grundflächenzahl wird gefolgt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entfällt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da lt. Aussage des Landkreises die Prägung durch die nähere Umgebung, zweifellos durch das Einfügungsgebot aus dem § 34 Abs. 1 BauGB gegeben ist.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis eines zusätzlichen Planungsschrittes, da die bei der Ermittlung des Eingriffes angenommene zulässige Versiegelung von 45 % des Grundstückes aus der näheren Umgebung als zulässiges Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden kann.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis steht das für die benötigte Kompensationsmaßnahme vorgesehene Flurstück noch in vollem Umfang zur Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Bereits mit entsprechenden Maßnahmen belegt ist ein anderes Flurstück in der Nähe; es handelt sich also um eine Verwechslung

2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 25.07.2018
	nicht betroffen	

6 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

Stellungnahme vom 09.08.2018

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Böden im Plangebiet sind laut unseren Datengrundlagen verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (zukünftige Gärten) im Falle einer Bebauung zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper (Gipskeuper) an. Durch Lösungsprozesse im Untergrund infolge irregulärer Auslaugung können lokal Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) und in seltenen Fällen Erdfälle auftreten. Im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind uns jedoch keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 8 km vom Planungsgebiet entfernt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Beschluss:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

7 EEW Energy from Waste AG, Helmstedt

keine Stellungnahme

8 Avacon Netz GmbH, Salzgitter

Stellungnahme vom 07.08.2018

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG.

NR. TÖB STELLUNGNAHME
 BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38368 Rennau OT Ahmstorf

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung:

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9 TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 30.07.2018

nicht berührt

10 Landwirtschaftskammer Niedersachsen Stellungnahme vom 16.08.2017

Zu der o. g. Bauleitplanung hatten wir mit Schreiben vom 28.07.2017 erstmalig Stellung genommen. Zwischenzeitlich wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt.

Durch die Planänderungen ergeben sich keine neuen Aspekte, die zu einer veränderten Bewertung führen. Wir verweisen somit auf die in unserer Stellungnahme vom 28.07.2017 vorgebrachten Punkte.

Mit Schreiben vom 28.07.2017 nimmt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wie folgt Stellung:

Am nordöstlichen Ortsrand von Ahmstorf soll die rechtliche Möglichkeit zur Bebauung für eine rund 1.300 m² Fläche geschaffen werden.

So soll mit der Satzung nach § 34 (4) 1 und 3 BauGB für diesen Bereich direkt nördlich der Kreisstraße 48 ein MD-Gebiet festgesetzt werden.

Aus unserer Sicht wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Der bis dato nicht baulich genutzte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich, als Acker, genutzt. Auch direkt nördlich und östlich grenzen Ackerflächen an.

Von der Bewirtschaftung dieser v. g. Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese wären hier explizit zu dulden. Im Plan wäre dies entsprechend umzusetzen.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

Daneben wird nun augenscheinlich (nach vorgelegtem Kartenwerk), dem verbleibenden Flurstück -aus der Neubau-Fläche heraus- der direkte Anschluss zur K 48 genommen. Die Erschließung dieses Flurstückes wäre nun anderweitig sicherzustellen und der Eigentümer entsprechend hierauf hinzuweisen.

Beschluss:

Die Erschließung des neuen Baugrundstücks von der K 48 erfolgt nach Verlegung der OD-Grenze.

11 Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Stellungnahme

12 ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig keine Stellungnahme

13 Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.

Stellungnahme vom 24.08.2018

Wir haben das Schreiben der Gemeinde Rennau vom 23.07.2018 für das genannte Verfahren erhalten.

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich – rd. 0,41 ha – umfasst zum größten Teil bereits bebaute Bereiche – rd. 0,24 ha. Lediglich der östliche Teilbereich, ca. 0,17 ha soll erstmals baulich in Anspruch genommen werden.

Der derzeit nicht bebaute Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die hier durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind zu tolerieren. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

Durch die Satzung wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Positiv ist zu bewerten, dass die Ausgleichsflächen durch eine Heckenanpflanzung innerhalb des Plangebietes geregelt sind.

Beschluss:

Die Hinweise wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

14 DB AB, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg

keine Stellungnahme

15 LEA GmbH, Hannover

keine Stellungnahme

16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig

Stellungnahme vom 13.08.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17 Deutsche Post AG, Bonn

keine Stellungnahme

18 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

keine Stellungnahme

19 Wasserverband Vorsfelde und Umgebung

keine Stellungnahme

20 Purena GmbH

Stellungnahme vom 24.07.2018

Die uns seitens der Gem. Rennau mit Schreiben vom 19.07.2018 übersendeten Unterlagen haben wir sorgfältig geprüft.

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

In dem beplanten Gebiet befinden sich keine Leitungen bzw. Anlagen im Verantwortungsbe-
reich der Purena GmbH.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben der Avacon AG.

Für Fragen und Anregungen stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.07.2018
	keine Bedenken	
22	Avacon AG, Schöningen	keine Stellungnahme
23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme
24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 31.07.2018
	weder direkt noch indirekt betroffen	
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 01.08.2018
	nicht berührt	
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 09.08.2018
	keine Bedenken	
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.08.2018
	keine Bedenken	
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme
31	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme
32	Ev.-luth. Probstei Helmstedt	keine Stellungnahme
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme
35	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.07.2018
	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.	

NR. TÖB STELLUNGNAHME

BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgl.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlage: 1 Kartenunterlage(n)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Beschluss:

Es erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage und in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

36 LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt Stellungnahme vom 06.08.2018

keine Bedenken

37	Kraftverkehrsgesellschaft Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme
38	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme
39	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme
40	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme
41	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzeiter	keine Stellungnahme

NACHBARGEMEINDEN

N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme
N3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme
N4	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme

GEMEINDE RENNAU, ORTSTEIL AHMSTORF, LANDKREIS HELMSTEDT
SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 1 UND NR. 3 BAUGB "AHMSTORF-OST"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACH-
BARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4a (3) BauGB)

NR. TÖB STELLUNGNAHME		BESCHLUSS/ BEGRÜNDUNG
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme
N6	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme
N7	Stadt Königslutter	keine Stellungnahme
N8	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme

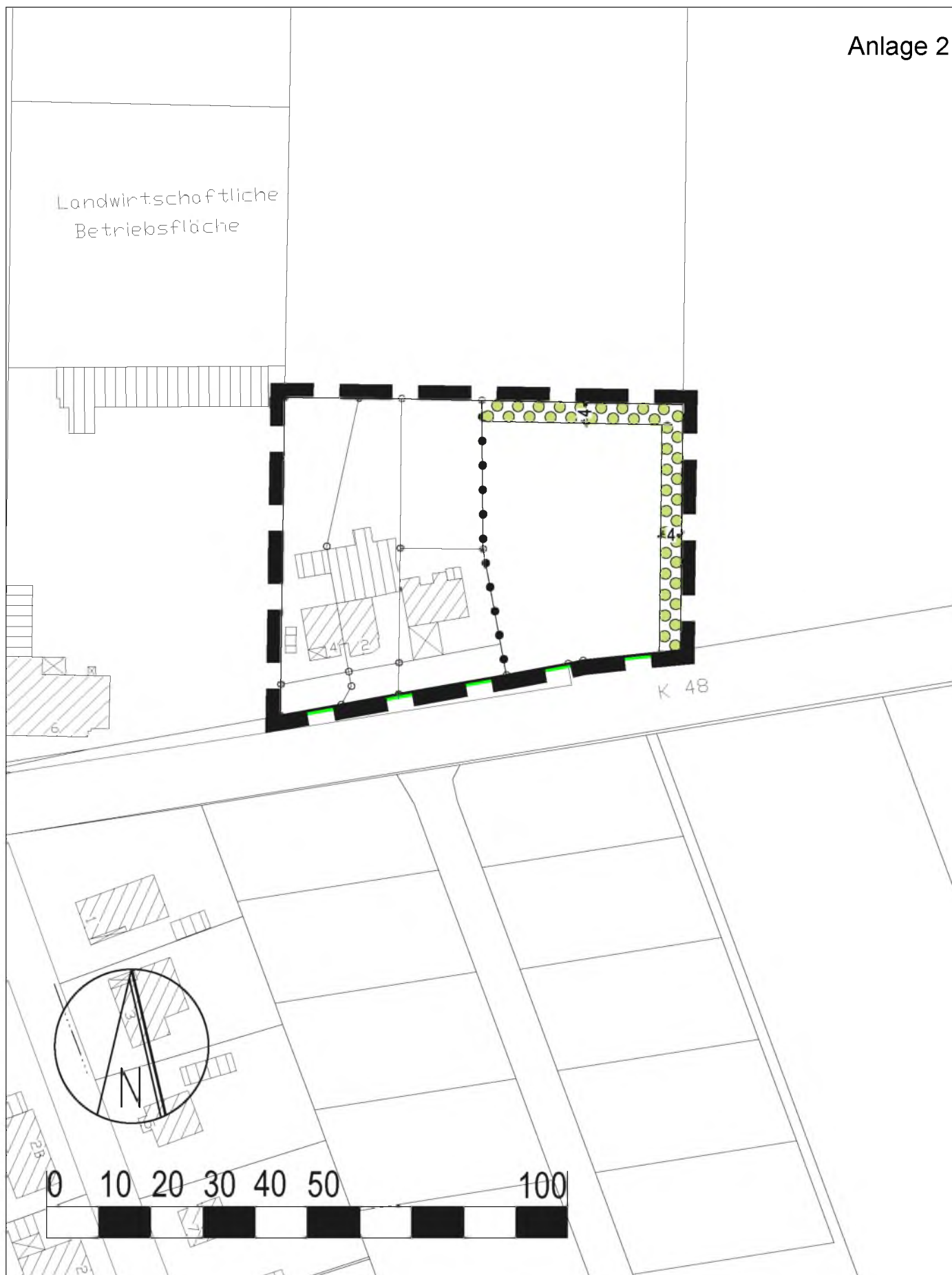
Stellungnahmen Dritter sind zum Planverfahren nicht eingegangen.

GEMEINDE RENNAN, ORTSTEIL AHMSTORF, LANDKREIS HELMSTEDT
SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 1 UND NR. 3 BAUGB "AHMSTORF-OST"

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN, SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB), NACHBARGEMEINDEN UND DRITTER ZUM ENTWURF (VERFAHREN GEM. § 4a (3) BauGB)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN / VERTEILER

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE			1
1	Landkreis Helmstedt	Stellungnahme vom 22.08.2017	1
2	Regionalverband Großraum Braunschweig	keine Stellungnahme	2
3	NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	keine Stellungnahme	2
4	NLWKN Braunschweig	keine Stellungnahme	2
5	Unterhaltungsverband Oberaller	Stellungnahme vom 25.07.2018	2
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	Stellungnahme vom 09.08.2018	3
7	EEW Energy from Waste AG, Helmstedt	keine Stellungnahme	3
8	Avacon Netz GmbH, Salzgitter	Stellungnahme vom 07.08.2018	3
9	TenneT TSO GmbH	Stellungnahme vom 30.07.2018	4
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Stellungnahme vom 16.08.2017	4
11	Forstamt Südostheide der Landwirtschaftskammer Nieders.	keine Stellungnahme	4
12	ArL – Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig	keine Stellungnahme	4
13	Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.	Stellungnahme vom 24.08.2018	5
14	DB AB, DB Immobilien, Region Nord, Hamburg	keine Stellungnahme	5
15	LEA GmbH, Hannover	keine Stellungnahme	5
16	Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig	Stellungnahme vom 13.08.2018	5
17	Deutsche Post AG, Bonn	keine Stellungnahme	5
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	keine Stellungnahme	5
19	Wasserverband Vorsfelde und Umgebung	keine Stellungnahme	5
20	Purena GmbH	Stellungnahme vom 24.07.2018	5
21	LSW Netz GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 25.07.2018	6
22	Avacon AG, Schöningen	keine Stellungnahme	6
23	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	keine Stellungnahme	6
24	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Stellungnahme vom 31.07.2018	6
25	BAUID, Bundeswehr	keine Stellungnahme	6
26	Bundespolizeidirektion Hannover	Stellungnahme vom 01.08.2018	6
27	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Stellungnahme vom 09.08.2018	6
28	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	Stellungnahme vom 13.08.2018	6
29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Magdeburg	keine Stellungnahme	6
30	Staatliches Baumanagement Braunschweig	keine Stellungnahme	6
31	Bischöfliches Generalvikariat, Abt. Immobilien	keine Stellungnahme	6
32	Ev.-luth. Probstei Helmstedt	keine Stellungnahme	6
33	Kirchenamt in Gifhorn	keine Stellungnahme	6
34	Finanzamt Helmstedt	keine Stellungnahme	6
35	LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Stellungnahme vom 30.07.2018	6
36	LGLN, RD Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt	Stellungnahme vom 06.08.2018	7
37	Kraftverkehrsgesellschaft Braunschweig mbH, Helmstedt	keine Stellungnahme	7
38	Agentur für Arbeit Helmstedt	keine Stellungnahme	7
39	Polizeikommissariat Helmstedt	keine Stellungnahme	7
40	Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	7
41	Samtgemeindedirektor als örtl. Selbstschutzleiter	keine Stellungnahme	7
NACHBARGEMEINDEN			7
N1	Stadt Helmstedt	keine Stellungnahme	7
N2	Gemeinde Mariental	keine Stellungnahme	7
N3	Gemeinde Querenhorst	keine Stellungnahme	7
N4	Gemeinde Grasleben	keine Stellungnahme	7
N5	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	keine Stellungnahme	8
N6	Samtgemeinde Nord-Elm	keine Stellungnahme	8
N7	Stadt Königslutter	keine Stellungnahme	8
N8	Samtgemeinde Velpke	keine Stellungnahme	8



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

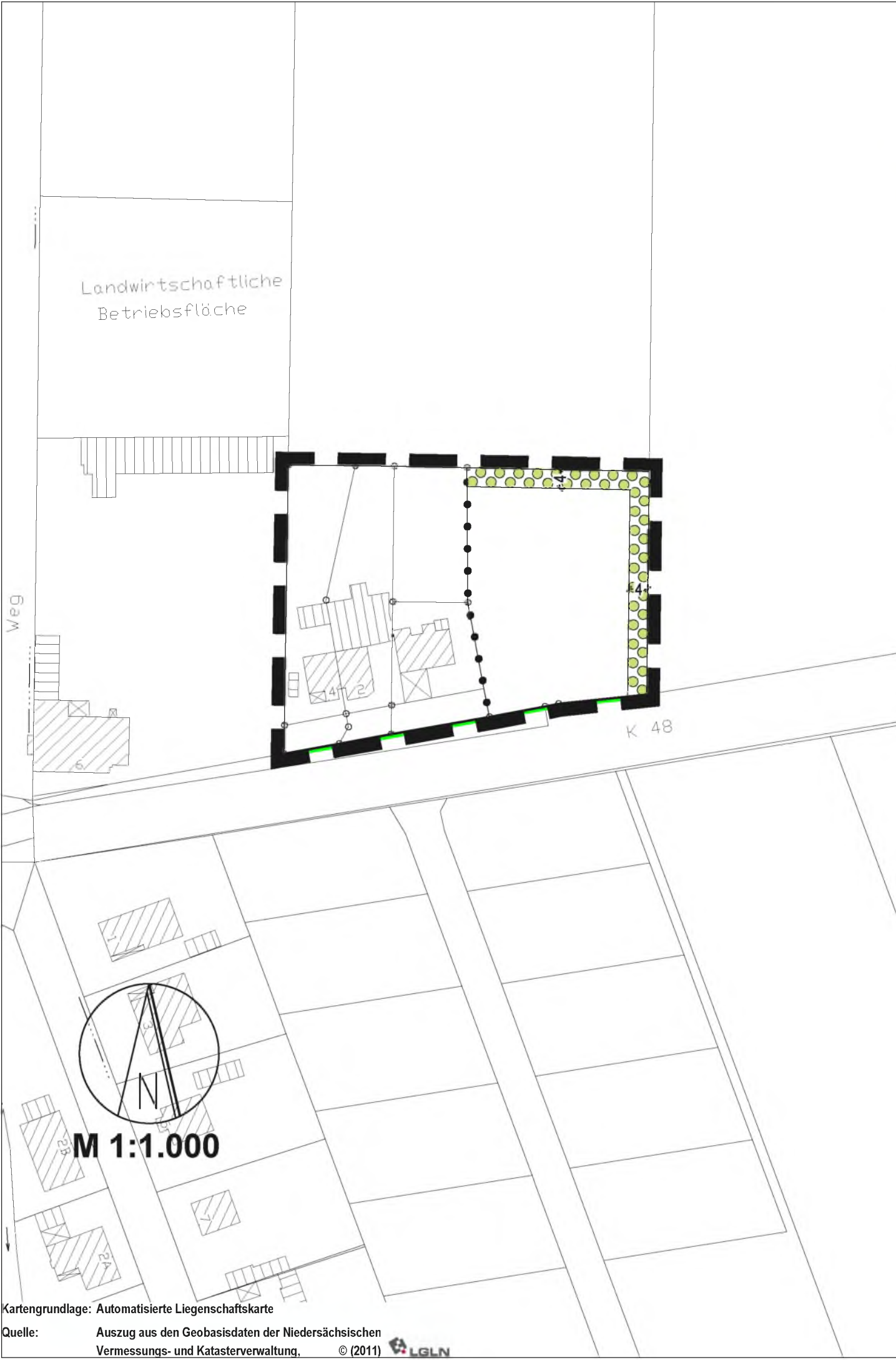
Gemeinde Rennau
Ortsteil Ahmstorf

Satzung § 34 (4) Nr. 1 +3 BauGB
Ahmstorf Ost

AH 09.2018
AH 08.2017
AH 03.2017
MP 12.2016

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

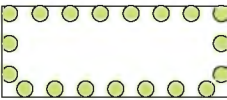


AH 09.2018
MP 02.2018
AH 08.2017
AH 03.2017
MP 12.2016

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Textliche Festsetzungen

- 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
- 1.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.
 - 1.2 Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Einzelbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
 - 1.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis

- 1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

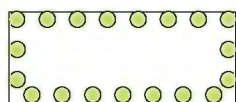


Gemeinde Rennau
Ortsteil Ahmstorf

Satzung § 34 (4) Nr. 1 +3 BauGB
Ahmstorf Ost

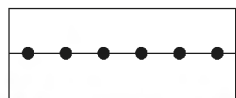
Stand: § 10 (1) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Textliche Festsetzungen

1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- 1.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.
- 1.2 Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Einzelbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 1.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis

1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.

Gemeinde Rennau
Ortsteil Ahmstorf

Satzung § 34 (4) Nr. 1 +3 BauGB
Ahmstorf Ost

Ergänzungssatzung

der Gemeinde Rennau über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils Ahmstorf "Ahmstorf-Ost"

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB)

Aufgrund der § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rennau in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellung wird die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils festgelegt. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den im Plan enthaltenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Plan, sowie als externer Ausgleich auf dem Flurstück 257 der Flur 90 in der Gemarkung Ahmstorf.

§ 4

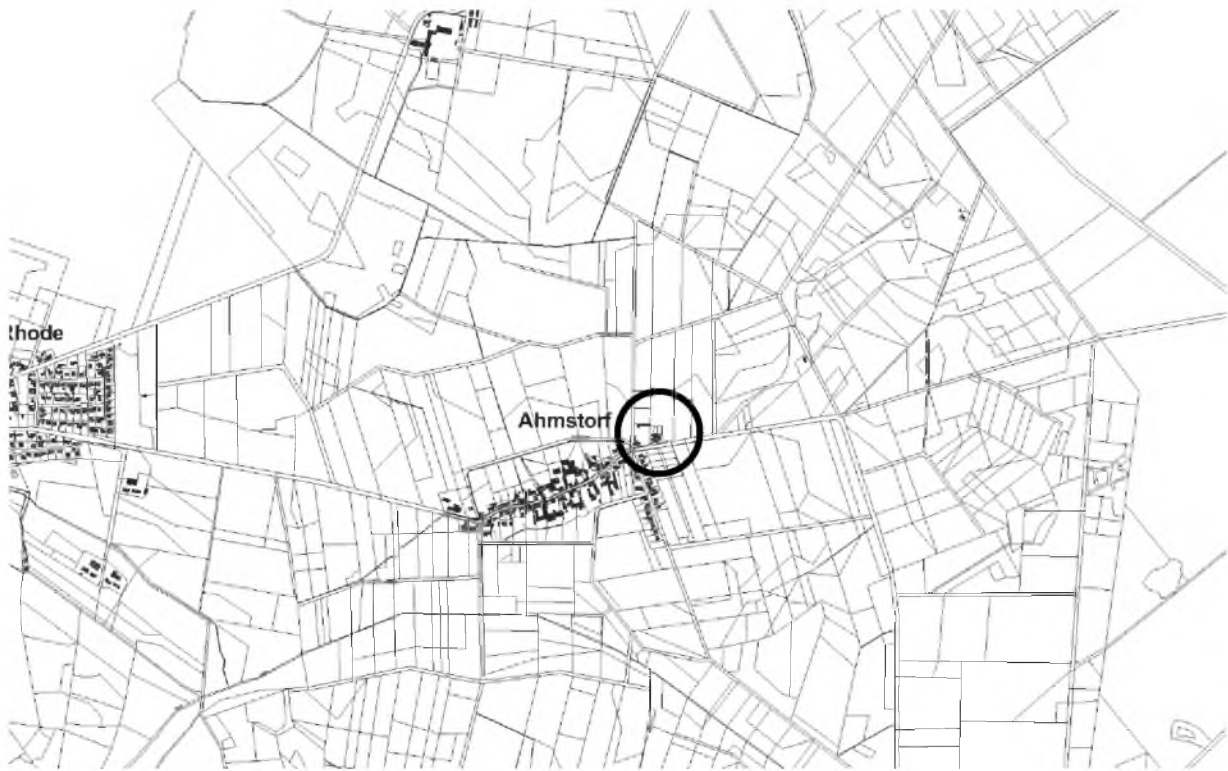
Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Rennau, den

(Gemeindedirektor)

Gemeinde Rennau, Ortsteil Ahmstorf, Landkreis Helmstedt

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB "Ahmstorf Ost"



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Roschen; M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Allgemeines	3
1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	4
2.1 Immissionsschutz	5
3.0 Umweltbelange	6
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
5.0 Ablauf des Planverfahrens	10
6.0 Verfahrensvermerk	11

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum, Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Rennau liegt nördlich der Kreisstadt Helmstedt im Naturpark Elm-Lappwald. Die Gemeinde Rennau mit rd. 700 Einwohnern ist Teil der Samtgemeinde Grasleben mit den weiteren Mitgliedsgemeinden Mariental, Querenhorst und Grasleben mit insgesamt rd. 4.500 Einwohnern.

Als Mitglied des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP)¹⁾ für den Großraum Braunschweig.

Innerhalb der Samtgemeinde Grasleben ist die Ortschaft Grasleben im RROP als Grundzentrum festgelegt. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Zusätzlich besitzen nach Aussage des RROP Grundzentren die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Satzungsbereich befindet sich im Osten des Ortsteils Ahmstorf. Das Gebiet ist im RROP teilweise als Siedlungsgebiet und im Osten als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, sowie für Erholung ausgewiesen.

Rennau, wie auch der Ortsteil Rottorf, werden von der Landesstraße L 294 gequert. In Rennau zweigt die K 48 ab, die Ahmstorf erschließt.

Der Geltungsbereich – rd. 0,41 ha – umfasst zum größten Teil bereits bebaute Bereiche – rd. 0,24 ha. Lediglich der östliche Teilbereich, ca. 0,17 ha soll erstmals baulich in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde Rennau ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Grasleben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die vorliegende Satzung wird teilweise aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Grasleben entwickelt. Dieser weist gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss im Gegensatz zu der Nr. 2 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB als Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB nicht anzuwenden.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

1.3 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

In Ahmstorf ist zuletzt das kleine Baugebiet gegenüber dem Satzungsgebiet, südlich der K 48 realisiert worden. Die zurzeit erschlossenen Bauplätze sind bebaut bzw. veräußert, so dass derzeit keine zusammenhängenden Wohnentwicklungsflächen im Ort zur Verfügung stehen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht in Ahmstorf z. Zt. kein Bedarf an größeren zusammenhängenden Baugebieten. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergibt.

Mit der Satzung wird mindestens ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung der Satzung werden schon bebaute Flächen zur Beurteilung einbezogen. Die unbebaute Teilfläche im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und eine geringfügige Ergänzung der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Die notwendige Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan hat der Gesetzgeber für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Gegensatz zu dem Satzungstyp nach der Nr. 2 nicht vorgesehen.

Eine bauliche Vorprägung der Fläche ergibt sich dabei nicht allein aus der direkt westlich gelegenen angrenzenden Wohnbebauung, sondern auch aus der südlich der K 48 gelegenen Bebauung. Hier wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Bebauung die östliche Ortsgrenze von Ahmstorf bildet. Mit der neuen Bebauung südlich der K 48 und den als Voraussetzung für die Satzung gem. § 34 Abs. 5, Satz 1, Nr. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Satzung wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur- und Erschließungsanlagen geleistet. Da der Planbereich teilweise bereits bebaut ist, und es sich bei der einbezogenen Fläche um eine Ackerfläche handelt, ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu rechnen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Fläche grenzt direkt nördlich an der Kreisstraße K 48 und wird über diese erschlossen. Die Zufahrt für die neue Bebauung wird nach deren Verlegung innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgen.

Von der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Helmstedt wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass die Verschiebung der Ortsdurchfahrt positiv gesehen und in Aussicht gestellt wird. Das Anbauverbot von 20 m nach 24 Abs. 1 Nr. 1 Nds. Straßengesetz muss daher bei der Planung nicht berücksichtigt werden. Die Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird als Voraussetzung für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes vorgenommen.

Die neue Kilometrierung wird nach der Verschiebung der OD an der K 48 bei km 2,429 an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches liegen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird wegen der geringen Größe des Geltungsbereichs von rd. 0,41 ha und der beabsichtigten Nutzung für das Wohnen nicht begründet, zumal für die neue Bebauung davon nur rd. 0,08 ha in Anspruch genommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern sind die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB gegeben, die eine Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulassen. Entsprechend nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und stellt diese Satzung auf.

Die bauliche Vorprägung der Fläche ergibt sich dabei nicht allein aus der direkt westlich gelegenen angrenzenden Wohnbebauung, sondern auch aus der südlich der K 48 gelegenen Bebauung, bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan südlich der Kreisstraße.

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen. In der vorliegenden Satzung regelt sich Art der baulichen Nutzung durch die Eigenart der vorhandenen Bebauung. Auf die Festsetzung von Bau Grenzen wird verzichtet.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird ebenfalls verzichtet, da die Prägung durch die nähere Umgebung, die § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Voraussetzung für die Aufstellung einer "Abrundungssatzung" nennt, zweifellos gegeben ist.

2.1 Immissionsschutz

Auf den angrenzenden Ackerflächen können Emissionen, insbesondere Stäube und Gerüche durch die Bewirtschaftung entstehen.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

Einwirkungen, die vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehen, bestehen durch eine Verkehrsbelastung von 760 Kfz/ 24 Std. im Jahre 2008 bei einem Lkw-Anteil von ca. 5 %.

Bei dieser geringen Verkehrsbelastung sind keine besonderen Schutzvorkehrungen erforderlich.

3.0 Umweltbelange

Gem. § 34 Abs. 5 letzter Absatz BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

Bestand

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche bzw. eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a Abs. 3 BauGB ausschlaggebend. Die Fläche, für die jetzt eine Satzung aufgestellt wird, wird z. Zt. als Intensivacker genutzt (AS). Die Fläche liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 48 und angrenzend zu bestehender Wohnbebauung, die in die Planung einbezogen wird.

Der Boden ist gemäß Nibis-Kartenserver als Pseudogley aus Mergel- und Kalksteinen; verbreitet vergesellschaftet mit Pseudogley-Braunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über Geschiebelehm und Mergelsteinen; in tieferen Bereichen Gley-Rendzinen aus Mergelsteinen klassifiziert.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Angaben zu schützenswerten Arten / besonders geschützte Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Wohnhäusern übernimmt kleinklimatische Funktion für den Ort.

Planung

Die bei der Ermittlung des Eingriffes angenommene zulässige Versiegelung von 45 % des Grundstückes kann aus der näheren Umgebung als zulässiges Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Mit der Satzung wird für den östlichen Teilbereich erstmals eine Versiegelung mit max. 765 m² planerisch vorbereitet. Diese Flächen werden langfristig dem Naturlandhaushalt entzogen und sind gem. § 1a BauGB auszugleichen.

- Kompensation

Die Bewertung im sog. "StädteTagmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Tabelle: Rechnerische Bilanz Plangebiet (Die Tabelle berücksichtigt nur den östlichen Teilbereich)

Fläche in m²	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in m²	Festsetzung/ Bio- toptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
1.700	Intensivacker	AS	1.700	1	1.700	765	Versiegelte Fläche	X	765	0	0
						312	Strauch-Baum- Hecke	HFM	312	3	936
						935	Garten	GRA	623	1	623
					1.700						1.559
Flächenwert Ist-Zustand											1.700
Flächenwert Planung											1.559
Extern auszugleichende Werteinheiten											-141

Umweltauswirkungen

Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch die getroffene Anpflanzungsfestsetzung (Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke (HFM)). Durch eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt zudem ein Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Durch die vorliegende Planung verbleibt somit ein Defizit von 141 Werteeinheiten.

Der Ausgleich für das verbleibende Defizit erfolgt extern auf dem Flurstück 257/90. Es liegt ca. 150 m östlich des Plangebietes nördlich der K 48 (s. Anlage der Begründung).

Tabelle: Rechnerische Bilanz Ausgleichsfläche

Fläche in m²	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in m²	Festsetzung/ Bio- toptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m²	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
150	Weidefläche	GW	150	2	300	150	Strauch-Baum- Gruppen	HFM	150	3	450
					300						450
Flächenwert Ist-Zustand										300	
Flächenwert Planung										450	
Extern auszugleichende Werteinheiten										+150	

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 257 der Flur 90 in der Gemarkung Ahmstorf mit einer Gesamtgröße von ca. 1.200 m². Die Fläche wird derzeit als Weideland/Grünland genutzt. Hier sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Auf ca. 150 m² sind Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern verschiedener Sorten in Gruppen vorzunehmen.

Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.

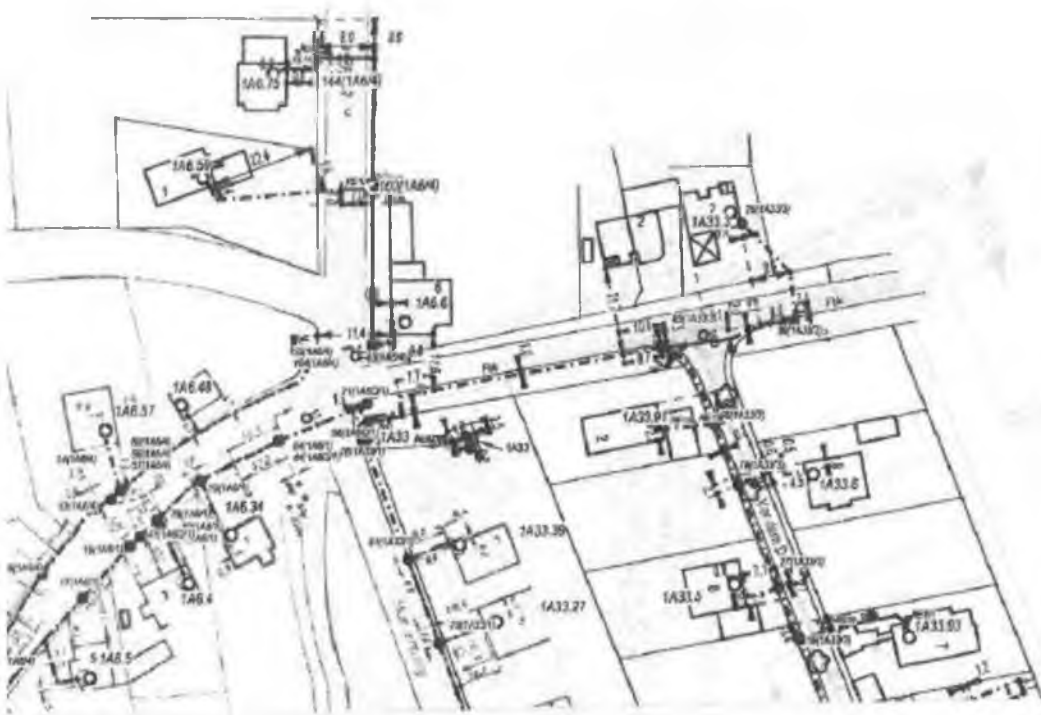
Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.

- Landwirtschaft

Das **Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.** teilt mit Schreiben vom 15.08.2017 mit, dass der derzeit nicht bebaute Teil des Plangebietes landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Die hier durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind zu tolerieren und im Plan ist entsprechend ein Hinweis mit aufzunehmen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.08.2017 Folgendes mit:

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



Sie bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** weist in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 auf Folgendes hin:

Die Böden im Plangebiet sind laut Datengrundlagen verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (zukünftige Gärten) im Falle einer Bebauung zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baggermatten) geschützt werden. Zudem sollten diese Flächen gegenüber angrenzenden Flächen zum Schutz vor versehentlichen Überfahrten abgegrenzt werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden.

Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und zur Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden.

- Bauwirtschaft

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover** weist in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 auf Folgendes hin:

Im Untergrund des Planungsgebietes stehen Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper (Gipskeuper) an. Durch Lösungsprozesse im Untergrund infolge irregulärer Auslaugung können lokal Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) und in seltenen Fällen Erdfälle auftreten. Im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind uns jedoch keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 8 km vom Planungsgebiet entfernt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

- Kampfmittel

Das LGLN, RD Hameln-Hannover, (Kampfmittelbeseitigungsdienst) teilt mit Schreiben vom 30.07.2018 mit, dass sofern in den anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-161071.html>

Anlage: 1 Kartenunterlage(n)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

- werden nach dem Planverfahren ergänzt -

5.0 Ablauf des Planverfahrens

Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Ergänzungssatzung aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht anzuwenden.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.07.2017 bis zum 18.08.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.07.2017 zur Stellungnahme bis zum 18.08.2017 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen und Änderungen im Plan und in der Begründung. Es erfolgt ein erneuter Verfahrensschritt gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

- Erneute öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.07.2018 bis zum 24.08.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.07.2018 zur Stellungnahme bis zum 24.08.2018 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

6.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Lageplan gem. § 34 (6) BauGB vom 18.07.2017 bis 18.08.2017, sowie vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Rennau unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

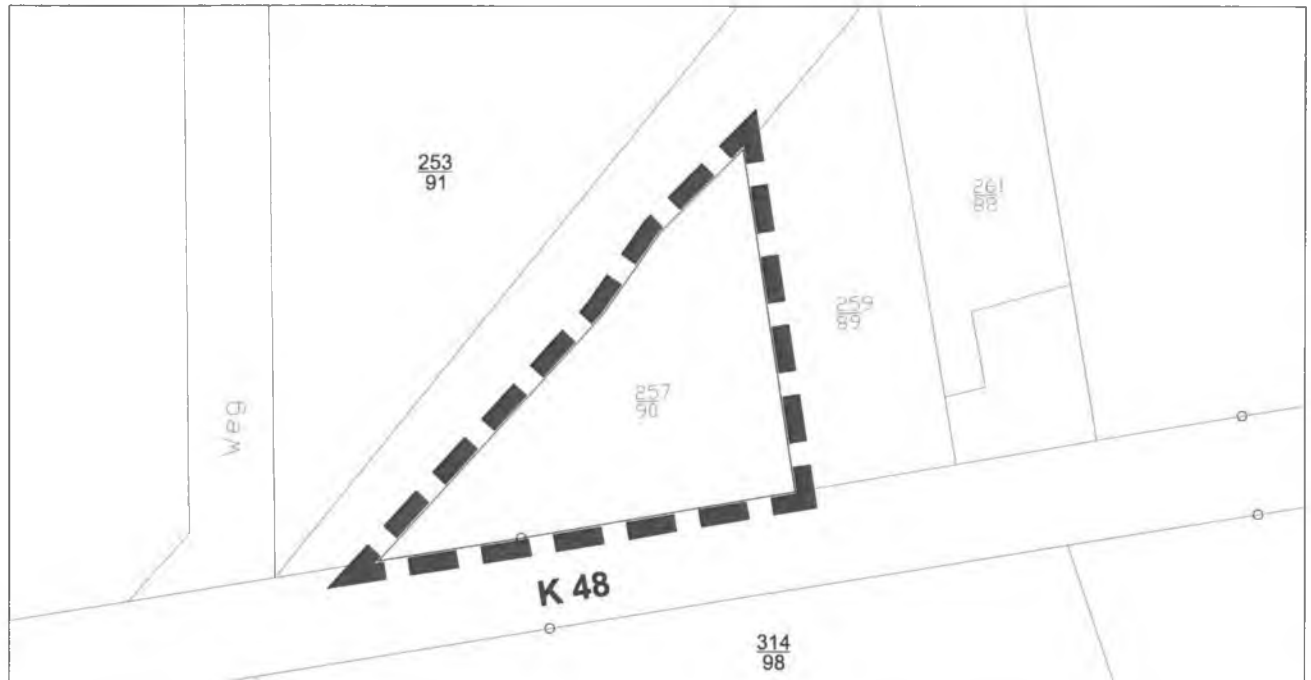
Rennau, den

.....

(Gemeindedirektor)



Externe Ausgleichsfläche - Ausgleich für Eingriffe im übrigen Satzungsgebiet
Anlage zur Begründung



Auf dem Flurstück 257 der Flur 90 in der Gemarkung Ahmstorf mit einer Gesamtgröße von ca. 1.200 m² sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Auf ca. 150 m² sind Anpflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern verschiedener Sorten in Gruppen vorzunehmen.

- Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.
- Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

