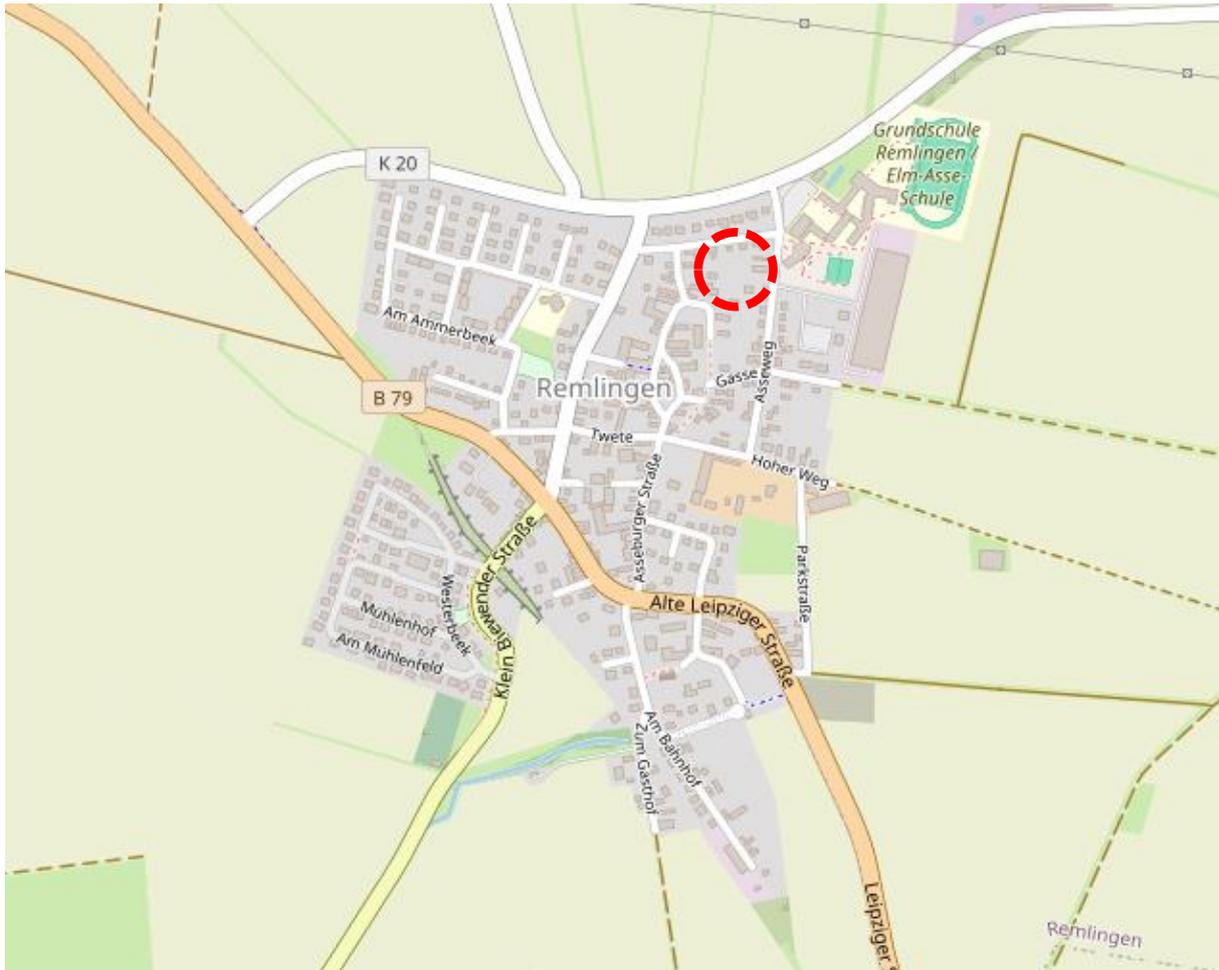


## Begründung zum Bebauungsplan Hinterliegerbebauung "Am Postplatz"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Nach § 13a 10 (1) BauGB

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

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

**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Vorbeugender Brandschutz	10
2.5 Kampfmittel	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1 Natur und Landschaft	11
3.2 Immissionsschutz	12
3.3 Bodenschutz	12
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>14</b>
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>15</b>
<b>7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>15</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt ist Mitgliedsgemeinde in der Samtgemeinde Elm-Asse. Diese liegt ca. 17 km westlich zur Landesgrenze Sachsen-Anhalt im Süd-Osten des Landkreises Wolfenbüttel und ca. 8 km südöstlich zur Stadt Wolfenbüttel. Mit Stand vom 02.04.2024 lebten in der Samtgemeinde Elm-Asse rd. 18.292 und in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt rd. 2.371 Menschen.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Nach landesplanerischen Vorgaben <sup>1)</sup> liegt die Samtgemeinde Elm-Asse innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (01.01.07).

Das Gebiet der Samtgemeinde Elm-Asse erstreckt sich über 214,06 km<sup>2</sup>. Gebildet wird die Samtgemeinde von der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, der Stadt Schöppenstedt und den Gemeinden Dahlum, Denkte, Wittmar, Kissenbrück und weiteren 7 Ortsteilen.

Braunschweig ist als Oberzentrum wichtiger Beziehungspunkt für die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt mit etwa 16 km Entfernung, ebenso wie das Mittelzentrum Wolfenbüttel mit etwa 9 km Entfernung. So sind beispielsweise die Arbeitspendlerbeziehungen überwiegend dorthin ausgerichtet.

Für die Gemeinde Elm-Asse gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>1)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). Eine Funktionszuweisung innerhalb des Zentrale-Orte-Systems liegt für die Gemeinde nicht vor.

Die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt ist insgesamt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Als Hauptverbindungen fungieren dabei die Bundesstraße B 79, die das Gemeindegebiet im Süden von West nach Ost durchquert. Darüber hinaus trägt die Landesstraße L513 zur Erschließung in südlicher Richtung des Gemeindegebiets bei. Über die Bundesstraßen leicht erreichbar liegt in kurzer Entfernung die Stadt Hornburg über die die B 82. Der Busverkehr wird durch die Linie 748 Richtung Schöppenstedt, die 710 Richtung Wolfenbüttel und Winnigstedt 756 Richtung

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

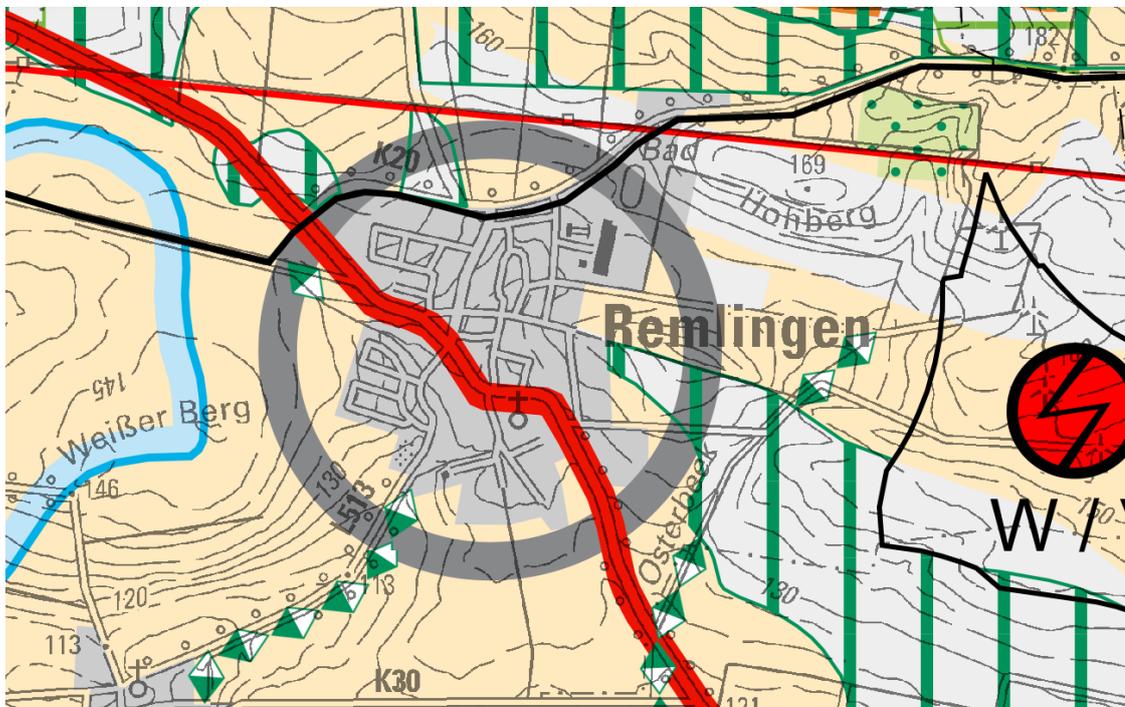
Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, Ortschaft Remlingen, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Klein Denkte und Wittmar und über die Buslinie 752 Schöppenstedt und Wolfenbüttel bedient.

### - RROP

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Remlingen-Semmenstedt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig.

Im Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe, für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Dem Ortsteil Remlingen-Semmenstedt selber werden weder Entwicklungsaufgaben zugeordnet noch ist er für eine Eigenentwicklung verantwortlich.



Ausschnitt aus dem RROP 2008, 1.Änderung, Remlingen-Semmenstedt ohne Maßstab

Über die aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommenen Vorranggebiete setzt das Regionale Raumordnungsprogramm die gesamte Ortslage als Grundzentrum (II 1.1.1 (8)), durch die gesamte Ortslage von südöstlicher Richtung nach Nordwesten verläuft eine Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) und zwar die Bundesstraße 79. Vereinzelt Flächen in Norden und Osten unterliegen dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (III 1.4 (8)) und die Bereiche östlich und westlich um die Ortslage sind als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ausgezeichnet. Nördlich der Ortslage verläuft ein Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas (IV 3.3 (3)) und ebenfalls ein Vorranggebiet Leitungstrasse ab 110 kV, mit Angabe der Spannung (IV 3.3 (3)). Westlich der Ortslage befindet sich ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und östlich der Ortslage ein Vorranggebiet Windenergienutzung (IV 3.4.1 (1)).

### **- Planungsfläche**

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Remlingen-Semmenstedt und wird über die Bundesstraße B 79 in Süd-West-Richtung nach Semmenstedt, über die Landesstraße L 513 in Süd-Richtung nach Klein Biewende, die Kreisstraße K20 nördlich entlang der Ortslage in Ost-Richtung nach Klein Vahlberg und über eine weitere Kreisstraße K 513 in Nord-Richtung nach Vahlberg in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Es soll in einem Wohngebiet eine Hinterliegerbebauung mit Einfamilienhaus mit Nebenanlagen auf dem Grundstück entstehen, der durch die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich abgesichert werden soll. Im RROP wird die Fläche als vorhandene Siedlungsbereich beschrieben, d. h. es steht einer Bebauung nichts entgegen.

### **- ÖPNV**

Die Einbindung des Plangebietes in den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen des öffentlichen Buslinienetzes an der Haltestelle Remlingen (Kr Wolfenbüttel) Ehrenmal, Fußweg ca. 500 m, möglich. Der Busverkehr wird durch die Linie 748 Richtung Schöppenstedt, die 710 Richtung Wolfenbüttel und Winnigstedt 756 Richtung Klein Denkte und Wittmar und über die Buslinie 752 Schöppenstedt und Wolfenbüttel bedient.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Die Samtgemeinde Elm-Asse besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Planungsfläche wird in dem aktuellen Flächennutzungsplankataster als Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darstellt. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde sieht die neue Planungsabsicht als angemessen an, daher ist ein grundsätzliches entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m<sup>2</sup>, wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da die Flächen aber schon Wohnbauflächen darstellen und die beabsichtigte Nutzung Wohnen ist, ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für benötigte Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde zu schaffen. Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine Hinterliegerbebauung, welche sich im Herzen einer Wohnsiedlung nördlich von Remlingen-Semmenstedt befindet und von Grundstücken umfasst wird, die wie ein Ring um das Grundstück herum angelegt sind.

Die fast ausschließlich nachgefragte Wohnform in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt ist nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus auf Grundstücken um 750 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> Größe. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher ein Grundstück für ein Wohngebäude bauleitplanerisch vorbereitet. Die kleinteilige Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge inmitten von Wohnflächen sinnvoll fort, und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie die Erschließungsstraße als Anliegerverkehrsfläche, wird auf einer bisher grünordnerisch genutzten Fläche für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Insofern hält die Gemeinde die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange dahingehend für ausreichend, dass für Bäume im Vorfeld der Entnahme eine Prüfung auf Höhlen oder Spalten erfolgen wird.

Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gegeben.

### 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Bebauungsplan "Hinterliegerbebauung am Postplatz" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, wird für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Fläche als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und überplant. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets im Herzen einer Wohnsiedlung.

So wird die Grundflächenzahl (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage auf 0,3 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hiermit Gesamtversiegelungen auf dem Grundstück durch Haupt- und Nebenanlagen mit 45 % möglich.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Bebauung mit Blick auf die Flächenversiegelung wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit bestimmt. In der Umgebung finden sich sowohl nördlich kleine einge-

schossige Wohnbauten als auch zweigeschossige größere Resthöfe im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzend. Somit befindet sich das Plangebiet auf der Grenze zwischen ein- und zweigeschossigen Bauten. Insofern wird hier die höhere Geschossigkeit zugunsten einer geringen Versiegelung des Grundstückes gewählt, ohne den Bauherren zu sehr einzuschränken. Außerdem entspricht diese Festsetzung dem nachhaltigen Städtebau. Das Gebäude wird sich die Bestandsbebauung einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität bei der Ausnutzung des Baugrundstückes großzügig durch Baugrenzen bestimmt. Das vorgesehene Bauwerk wird über den Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) bestimmt und übernimmt damit auch den Schutz der nachbarschaftlichen Belange. Davon abweichend wird ein Nebengebäude im Bestand mit einem geringeren Abstand zur Erschließungsstraße über eine hier die 3,00 m unterschreitende Baugrenze abgesichert, da dieses auch zukünftig erhalten werden soll.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen. Dies Vorgaben gelten schon seit langem für Bauherren durch die Regelungen der BauNVO, werden aber im Zuge der Nachhaltigkeit wieder aufgegriffen. Es gilt durch eine Begrünung der Gärten und Gestaltung durch Pflanzen sowohl den Arten einen Lebensraum zu erhalten, als auch das Kleinklima vor Ort positiv zu beeinflussen.

## 2.2 Verkehrliche Belange

### - Straßenverkehrsfläche/ Erschließung

Das Plangebiet wird südlich über die Straße "Postplatz" erschlossen. Die Erschließungsstraße wird als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" und "Anliegerweg" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt. Da dieser der einzige Erschließungsweg für das Plangebiet ist, darf der ruhende Verkehr der zukünftigen Bewohnenden und Besuchenden des Plangebietes die Durchgängigkeit für die Feuerwehrfahrzeuge nicht einschränken. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche liegt bei 4,50 m Breite.

### - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anlieger"

Zugleich gilt für die private Erschließungsstraße mit der besonderen Zweckbestimmung "Anliegerweg" ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 des BauGB. Durch die Festsetzung wird ein grundsätzliches Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, z. B. die Müllabfuhr, zugelassen. Da für die Planstraße keine Wendemöglichkeit oder ausreichende Kurvenradien für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge besteht, kann diese allerdings nicht angefahren werden. Deshalb sind die Abfallbehälter sowie Wertstoffe an den Abfuhrtagen für künftigen Anwohner an der Straße "Postplatz" bereitzustellen.

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über das innerörtliche Straßennetz und erhält mit der im Südosten verlaufenden Bundesstraße B 79 den Anschluss an das weiterführende Verkehrsnetz.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel. Für mögliche privatrechtlich zu regelnde Hinterliegererschließungen sowie für mögliche andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, ist zu beachten, dass die betroffenen Personen ihre Müllbehälter am Tag der Entleerung, sowie den Grob- und Sperrmüll als auch Wertstoffe dort bereitstellen müssen, die von den Müllfahrzeugen gefahrlos anfahren werden können. Nach der Müllentleerung sind die Mülltonnen wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie, usw. möglich. Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Elm-Asse teilt mit Stellungnahme vom 18.11.2024 mit, dass im näheren Umfeld des Plangebietes (Postplatz) eine Trennkanalisation besteht. Im Zuge der Entwässerung wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über die zentrale Kanalisation abgeführt, da die umgebenden Gebäude an die zentrale NW-Kanalisation angeschlossen sind, wird eine Versickerung nicht möglich sein. Insofern besteht auch hier die Möglichkeit zum Anschluss an das Kanalsystem.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen den einwohnenden Personen und den Ver- und Entsorgungsbehörden abzustimmen.

Es wurde parallel zur Planung ein Bodengutachten<sup>2)</sup> zur Sickerfähigkeit erarbeitet. Am 04.07.2024 wurden auf dem Grundstück Felderkundungen durchgeführt und Bodenmischproben für Laboruntersuchungen entnommen. Oberflächennah wurde in beiden Kleinrammbohrungen Mutterboden (Schicht 1) als Feinsand mit humosen Bestandteilen (Wurzeln) in mitteldichter Lagerung erkundet, der dunkelbraun gefärbt ist. Dieser wurde in der Kleinrammbohrung KRB 1 bis 0,95 m uGOK und in der KRB 2 bis 1,05 m uGOK nachgewiesen.

Dem Mutterboden folgt jeweils Feinsand (Schicht 2) mit stark schluffigen Beimengungen in dichter Lagerung, welcher graugelb gefärbt ist. Dieser wurde bis zu einer Tiefe von 2,30 m uGOK (KRB 1) und 2,10 m uGOK (KRB 2) angetroffen.

Anschließend wurde in beiden Aufschlüssen Mergelstein (Schicht 3) in halbfester bis fester Konsistenz erkundet, der hellbraun gefärbt ist. Dieser erstreckt sich bis 2,60 m uGOK (KRB 1) bzw. 2,80 m uGOK (KRB 2).

Bis zur Endteufe folgt abschließend Ton (Schicht 4) in fester Konsistenz, der grau gefärbt ist. Dieser wurde nicht durchfahren.

Grund-/Schichtenwasser wurde im Rahmen der Erkundungen wie folgt angetroffen:

Aufschluss	Wasseranschnitt bezogen auf m uGOK	Ruhewasserstand bezogen auf m uGOK
KRB 1	2,60	2,55
KRB 2	2,70	2,70

Tabelle 1: Wasserstände

<sup>2)</sup> BV EFH Herr Schürlein in Remlingen, Postplatz, - Projektspezifisches Baugrundgutachten - Berichtsnummer: WF-7142, UNTEG GmbH, Wolfenbüttel, 06.08.2024

Bei Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden ist grundsätzlich mit aufstauendem und abfließendem Oberflächen-/Sickerwasser sowie Hangwasser zu rechnen.

Hinweis:

Der Grund- und Schichtenwasserstand unterliegt jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen. In Zeiten, in denen der Niederschlag die Verdunstung übersteigt (Winter und Frühjahr), ist mit einem höheren Grund-/ Schichtenwasserstand zu rechnen. Für grundbautechnische Berechnungen wird vorerst von einem Bemessungswasserstand bei  $\text{GWEM} \approx 2,0 \text{ m uGOK}_{\text{vorhanden}}$  ausgegangen.

Aus dem anstehenden Feinsand (Schicht 2) wurde die Bodenmischprobe MP 2 gebildet. Im Anschluss erfolgte die Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN 18 123 und Ableitung des Durchlässigkeitswertes (kf - Wert) nach „HAZEN“ wie folgt:

Probe	Bodenart	kf-Wert
MP 2	Feinsand (SU*)	$6,3 \times 10^{-6} \text{ m/s}$

Tabelle 2: Bodenart / Durchlässigkeitswert

Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich des anstehenden, stark schluffigen Feinsandes (Schicht 2) eingeschränkt, jedoch grundsätzlich möglich. Der Grundwasserflurabstand zu einem Versickerungselement kann mit  $\geq 1,0 \text{ m}$  eingehalten werden. Soll Wasser versickert werden, sind ergänzende Betrachtungen und Berechnungen nach DWA-A 138 erforderlich.

Aushubmaterial (Schicht 1 + 2) kann, sofern bautechnisch und chemisch geeignet, vor Ort zwischengelagert und anschließend zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiges Aushubmaterial muss abtransportiert werden. Im Vorfeld ist eine Deklarationsanalyse gemäß Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) oder LAGA TR Boden 2004 sowie ggfs. Deponieverordnung (DepV) durchzuführen und im Ergebnis der Verwertungs-/Beseitigungsweg festzulegen. Das Erfordernis ist mit dem zuständigen Erdbauunternehmen abzustimmen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover schreibt mit Stellungnahme vom 13.11.2024 Folgendes zum Thema Baugrund:

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#) (Thema Ingenieurgeologie).

---

Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, Ortschaft Remlingen, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## **2.4 Vorbeugender Brandschutz**

---

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

## **2.5 Kampfmittel**

---

Kampfmittel sind für den Bereich nicht bekannt. Mit Schreiben vom 28.10.2024 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover mit, dass nicht von einer Kampfmittelfreiheit auszugehen ist. Es wurde eine Auswertung der Luftkampfmittel beauftragt.

## **3.0 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen, dass der Eigenentwicklung in der Ortschaft Remlingen-Semmenstedt dient.

Der Planbereich stellt sich im Wesentlichen als innenliegendes Grundstück inmitten der bebauten Siedlung von Remlingen-Semmenstedt dar. In den Randbereichen und im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich Baumwuchs. Die Fläche liegt am Übergang zwischen der Bebauung mit alten Resthöfen und einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung im Norden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 0,15 ha und wird mit einer Wohnnutzungen überplant.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Seitens der Samtgemeinde Elm-Asse werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft und die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur höher gewichtet so, dass der Planung unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem.

§ 13a BauGB nichts entgegensteht. Zumal es sich hierbei um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinn des § 1a BauGB handelt.

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>3)</sup>

### 3.1 Natur und Landschaft

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Die Plangeltungsbereiche umfassen ca. 0,15 ha, die mit allgemeinem Wohngebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Anliegerstraße" festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

#### - Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können.

Bei dem Bestand handelt es sich um eine hinterlieger Grünfläche mit geringem Baumbestand. Zusätzlich ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche sowie der Nutzungen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung von keinem Vorkommen von Offenlandarten respektive streng geschützten Arten auszugehen. Allein für die Bäume wird im Vorfeld der Entnahme eine Prüfung auf Höhlen oder Spalten erfolgen, um einen artenrechtlichen Verbotstatbestand sicher ausschließen zu können. Entsprechende Untersuchungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert und vor der Realisierung des Bauvorhabens durch eine Fachperson durchgeführt. Ggf. wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen vornehmen. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### 3.2 Immissionsschutz

---

Aufgrund der Einbettung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet sowie der Nutzungen in der näheren Umgebung bestehen keine wesentlichen Emissionsbelastungen von Gewerbe- oder Verkehrslärm. Von einer Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte ist auszugehen. Zudem existieren bereits Wohngebiete (WA) um das Plangebiet herum. Diese haben den gleichen Schutzanspruch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch den Abstand keine Auswirkungen auf das neu geplante Wohnen haben wird.

#### - Landwirtschaft

Mit der Lage des Baugebietes innerhalb der bebauten Ortschaft, befinden sich die nächsten landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche Emissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen verursachen können, in einer Entfernung von ca. 100 m. Daher wird davon ausgegangen, dass keine landwirtschaftlichen Immissionen von der Feldbewirtschaftung zu erwarten sind.

### 3.3 Bodenschutz

---

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Planbereich mit einer Größe von rd. 0,15 ha ist derzeit größtenteils unbebaut. Es befindet sich im südwestlichen Rand des Plangebiets ein Bestandsgebäude von ca. 25 m<sup>2</sup>.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Die vorherrschende Bodenart ist ein häufig vorkommender Bodentyp des gemäßigten humiden Klimas Tiefer Kolluvisol. Die Ertragsfähigkeit wird laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) als mittelmäßig eingestuft.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen

Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, Ortschaft Remlingen, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,15 ha	88,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Privatweg	0,02 ha	12,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>0,17 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig** teilt mit Stellungnahme vom 16.10.2024 mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rand im Bereich einer möglichen Zufahrt zum Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

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

Sollten im Planbereich Anschlüsse für neu zu errichtende Gebäude gewünscht werden, kann dies über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

[www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder Telefon **0800 33 01903**.

Sollten in dem Einzugsgebiet liegende Telekommunikationslinien der Telekom von Baumaßnahmen berührt werden und müssten infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.

---

Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, Ortschaft Remlingen, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

Bitte beachten Sie, dass wir für Maßnahmen unsererseits eine Vorlaufzeit von in der Regel 6 Monaten benötigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir im Falle einer Verlegung, die nicht straßenbaulastspezifische Gründe hat, die Sicherung, Änderung oder Verlegung nicht auf eigene Kosten durchführen.

Mit Stellungnahme vom 07.11.2024 gibt die **Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, [Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.  
Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

## 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 19.08.2024 bis zum 23.08.2024 in der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt stattgefunden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Das Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Internet vom 17.10.2024 bis 18.11.2024 veröffentlicht. In der Samtgemeinde Elm-Asse hat zusätzlich die öffentliche Auslegung stattgefunden. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.10.2024 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die Stellungnahmen wurden in die Begründung aufgenommen oder im Rahmen der Abwägung behandelt. Es erfolgte die Aufnahme eines Hinweises im Plan.

---

Gemeinde Remlingen-Semmenstedt, Ortschaft Remlingen, Samtgemeinde Elm-Asse, Landkreis Wolfenbüttel

**Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

**7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist privatrechtlich zu regeln und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

**8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2024 bis 18.11.2024 im Internet veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Remlingen-Semmenstedt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Remlingen-Semmenstedt, den .....

.....

(Bürgermeister)