



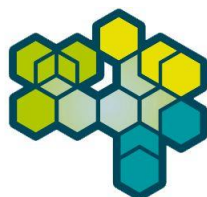
Gemeinde Sickte  
Samtgemeinde Sickte  
Landkreis Wolfenbüttel

# Bebauungsplan „Neuerkerode - West“ Ortsteil Neuerkerode

## Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, Stand 26.01.2024



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

## **Auftraggeber**



### **Evangelische Stiftung Neuerkerode**

Kastanienweg 3  
38173 Sickinge-Neuerkerode  
Tel: 05305 2010  
Mail: [info@neuerkerode.de](mailto:info@neuerkerode.de)

## **Planverfassende**

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt, DVAG  
Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



### **Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60  
29358 Eicklingen  
Tel.: 05149 186080  
Fax: 05149 186089  
Mail: [info@amtshof-eicklingen.de](mailto:info@amtshof-eicklingen.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Entwicklung des Plans	5
1.3	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.4	Planungsalternativen	6
1.5	Beschreibung des Plangebiets	6
1.6	Eigentumsverhältnisse	7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN</b>	<b>8</b>
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	8
2.3	Flächennutzungsplanung	9
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2.1	<i>Grundflächenzahl</i>	11
4.2.2	<i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	12
4.2.3	<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	13
4.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
4.3.1	<i>Bauweise</i>	13
4.3.2	<i>Baugrenzen</i>	14
4.4	Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
4.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.6	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.7	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
4.7.1	<i>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“</i>	16
4.7.2	<i>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“</i>	16
4.7.3	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Kastanienhof“</i>	16
4.8	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
4.8.1	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“</i>	17
4.8.2	<i>Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“</i>	17
4.9	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	17
4.11	Klima, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen	19
4.11.1	<i>Faunistische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</i>	19
4.11.2	<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	20
4.11.3	<i>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets</i>	20
<b>5</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>21</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	21
5.2	Entwässerung	21

5.3 Klimafolgenanpassung	21
5.4 Abfallbeseitigung	21
5.5 Übrige Ver- und Entsorgungen	21
<b>6 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>22</b>
<b>7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>23</b>
7.1 Bauverbotszone	23
7.2 Baudenkmale	23
<b>8 HINWEISE</b>	<b>23</b>
8.1 Baugrund	23
8.2 Gashochdruckleitung	23
8.3 Grundwasser- und Bodenschutz	23
8.4 Archäologie und Denkmalschutz	24
8.5 Einleitung von Niederschlagswasser in die Wabe	24
8.6 Kampfmittel	25
8.7 Landwirtschaft	25
8.8 Telekommunikationslinien	25
8.9 Verkehrssicherung	25
<b>9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>25</b>
9.1 Bodenordnung	25
9.2 Behandlung des Bodens	25
9.3 Erschließung	26
<b>10 VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>26</b>
<b>11 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>27</b>
<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b>	<b>28</b>

# 1 PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuerkerode – West“ ist das Vorhaben der Evangelischen Stiftung Neuerkerode, die Innenentwicklung dieses Ortsteils der Gemeinde Sickte zu ermöglichen und städtebaulich zu unterstützen, um weitere Gebäude für die Beschäftigten und BewohnerInnen in Neuerkerode zu errichten und sowohl neue Wohn- als auch Arbeitsplätze zu schaffen.

## 1.2 Entwicklung des Plans

Der Bebauungsplan „Neuerkerode - West“, Gemeinde Sickte, ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sickte in der wirksamen Fassung der 17. Änderung vom 12.5.2010 entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

## 1.3 Anlass und Erforderlichkeit

Seit dem 19. Jahrhundert wurde die Ortschaft Neuerkerode maßgeblich durch die Einrichtung für Menschen mit Behinderung, heute Evangelische Stiftung Neuerkerode (ESN), geprägt. Auf dem Gelände der ESN entstand eine dorfähnliche Siedlung mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden, Läden, Gasthaus, Gärtnerei und Friseur. Neuerkerode ist heute das Zuhause für über 850 Menschen, die „langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können“ (UN 2006, Artikel 1) und die von einer rund 1.000-köpfigen Belegschaft betreut und verwaltet werden.

Für den westlichen Bereich des Dorfes besteht kein städtebauliches Planungsrecht. Frühere Bemühungen, in diesem Gebiet einen Bebauungsplan zu erstellen, wurden in den 1990er-Jahren nicht weiter verfolgt. Um sach- und fachgerechtes Baurecht auf den Freiflächen zu schaffen sowie notwendige Umbauten bzw. Erweiterungen an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen und somit dem Bedarf an neuen Wohn- und Arbeitsbereichen der ESN nachzukommen, soll dies nun nachgeholt werden.

## 1.4 Planungsalternativen

Die erforderliche Schaffung von städtebaulichem Planungsrecht ließe als Alternative lediglich die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB zu. Um dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) nachzukommen, weitere Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen, wird diese Alternative nicht weiterverfolgt. Zudem bewirkt die besondere Nutzung der Siedlung als Einrichtung für Menschen mit geistiger oder mehrfacher Beeinträchtigung, dass die Wegebeziehungen von den Wohngebäuden zu den einzelnen Facheinrichtungen kurz und übersichtlich verlaufen müssen.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2020. Kartengrundlage: Google Maps

## 1.5 Beschreibung des Plangebiets

### Räumliche Lage

Die ländliche Siedlung Neuerkerode stellt einen Ortsteil der Gemeinde Sickte in der Samtgemeinde Sickte dar und befindet sich wenige hundert Meter östlich der Ortslage von Sickte. Die Gemeinde Sickte selbst liegt etwa 12 km südöstlich von Braunschweig im Landkreis Wolfenbüttel.

Das Plangebiet nimmt einen Großteil der Bebauung nördlich der Schöppenstedter Straße (L 625) in Neuerkerode ein. Es wird im Norden begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Wabe sowie den „Wabeweg“, im Osten durch den Mühlenhofweg, im Süden durch die Schöppenstedter Straße, die aufgrund der festzusetzenden Sichtdreiecke ebenfalls Teil des Plangebiets ist sowie im Westen durch die Bebauungsgrenze hinter dem letzten vorhandenen Gebäude.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 625 sowie über die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Ortes.

### **Beschreibung der Flächen (Bestand)**

Neuerkerode besteht aus einem seit über 100 Jahren gewachsenen Gebäude- und Baumbestand, dessen Ursprung landwirtschaftlich genutzte Gebäude in einem ländlichen Umfeld waren. Die einzelnen Entwicklungsphasen Neuerkerodes sind baulich und planerisch gut am Ortsbild abzulesen. Neben den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden stehen große und eindrucksvolle Gründerzeitbauten aus dem Ende des neunzehnten/Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts auf dem Stiftungsgelände. Eher funktionale und architektonisch städtisch anmutende Gebäude der siebziger und achtziger Jahre des letzten Jahrhunderts befinden sich in Nachbarschaft mit kleinteiligen und wieder eher modernen, ländlichen Gebäudeensembles aus den neunziger Jahren.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich und südöstlich des Flusslaufes der Wabe, die im nahe gelegenen Elm entspringt und das Plangebiet von Nordosten kommend in Richtung Westen durchläuft.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte sowie im Westen der bebauten Ortslage Neuerkerodes und ist gekennzeichnet durch Versorgungs-, Wohn-, Arbeits- und Lebensräume der BewohnerInnen der ESN sowie durch die Verwaltung der ESN.

## **1.6 Eigentumsverhältnisse**

Alle Gebäude, Wege und Freiflächen befinden sich im Eigentum der Evangelischen Stiftung Neuerkerode. Sie ist eine Stiftung des privaten Rechts und ist nach dem Niedersächsischen Stiftungsgesetz als kirchliche Stiftung anerkannt. Die Stiftung untersteht der Stiftungsaufsicht der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Braunschweig. Die Stiftung hat sich der Förderung und Betreuung von Menschen mit geistiger Behinderung sowie auch mehrfach Behinderungen verpflichtet.

## 2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

### 2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- NBauO  
in der aktuell gültigen Fassung.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008 legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Es weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.

Der Planungsraum, in dem sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, ist als vorhandener Siedlungsbereich ausgewiesen (grau). Um den Ort Neuerkerode befindet sich größtenteils ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, das durch linienhafte Strukturen durchquert wird. So ist entlang der Wabe ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Östlich von Neuerkerode schließt sich ein größer dimensioniertes Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Nördlich von Neuerkerode befindet sich ein großflächiges Vorranggebiet für Freiraumfunktionen, das sich ca. bis Cremlingen erstreckt. Am südöstlichen Rand von Neuerkerode liegt ein Vorbehaltsgebiet Wald mit besonderen Schutzfunktionen.

Die L 625 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Entlang der Straße verläuft zudem eine Gas-Rohrfernleitung.

Durch die vorgesehene Planung, die nur den Innenbereich umfasst, ist nicht von einer Gefährdung der im RROP aufgeführten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete auszugehen (s. Umweltbericht).





Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

### 2.3 Flächennutzungsplanung

Nahezu die gesamte Ortschaft Neuerkerode ist als Sonderbaufläche ausgewiesen. Sonderbauflächen dürfen ohne Ausnahme nur für zweckgebundene Bauvorhaben genutzt werden, die hier die Einrichtungen der ESN betreffen. Darüber hinaus befinden sich drei Flächen mit der Kennzeichnung „Wasser“ im Geltungsbereich.

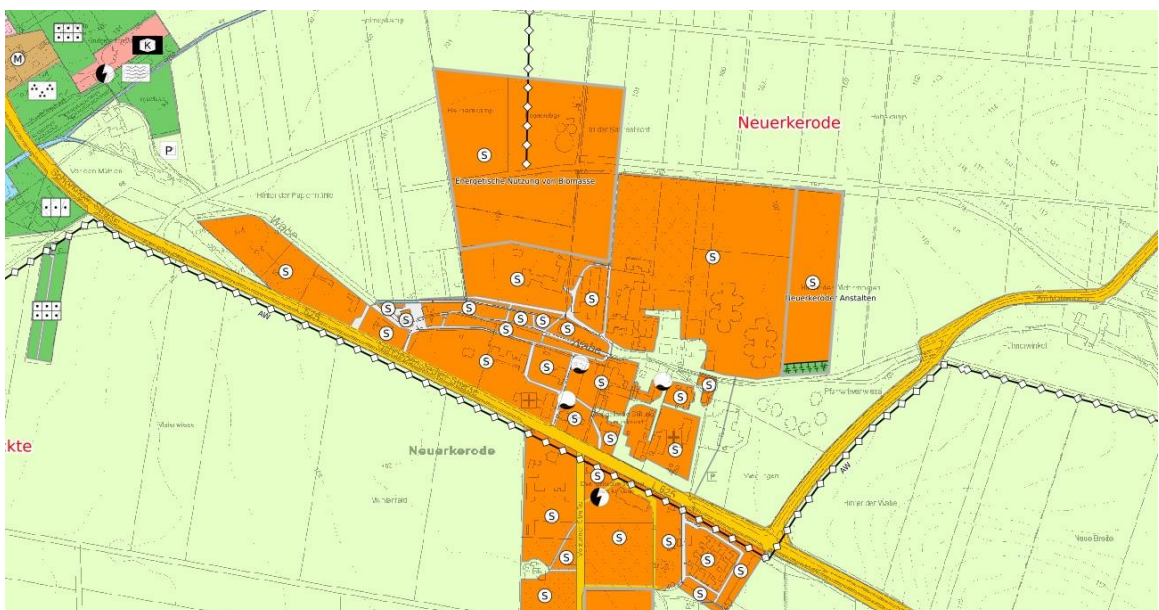


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sickinge für die Ortslage Neuerkerode. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig; Flächennutzungspläne der Region (12.11.2020). Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine bauliche Erweiterung einiger bestehender Gebäude sowie den Bau neuer Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches vor.



Abb. 4: Potenzielle Flächen für Neubauten in Neuerkerode. Quelle: Evangelische Stiftung Neuerkerode (2021).

## 4 PLANINHALTE

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dieses Bebauungsplans sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sickte als Sonderbauflächen (S) dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Regel aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln sollen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) als „Sonstige Sondergebiete“ (SO) gem. § 11 BauNVO.

Die Festsetzung begründet sich aus der ursprünglichen und gegenwärtigen Nutzung der vorhandenen Bebauung, die sich als sonstiges Sondergebiet charakterisieren lässt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Nahezu das gesamte Gebiet des Ortsteils Neuerkerode der Gemeinde Sickte befindet sich in Besitz der Ev. Stiftung Neuerkerode. Der Ortsteil bildet in seiner Gesamtheit ein inklusives Dorf zum Wohnen, Arbeiten und Leben für Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen. Neben Wohn- und Beschäftigungsangeboten befinden sich auch Erholungsmöglichkeiten sowie die Verwaltung der Stiftung vor Ort. Das kleinteilige Nebeneinander der Nutzungen des historisch gewachsenen Dorfes, das sich komplett in Stiftungsbesitz befindet, lässt keine andere Art der baulichen Nutzung als die des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO zu.

#### Zweckbestimmung

Für sonstige Sondergebiete ist neben der Art der baulichen Nutzung die Zweckbestimmung zu benennen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

- Die sich in den Teilflächen SSO1-SSO10 des Sondergebiets befindlichen Gebäuden dienen ausschließlich sozialen Zwecken und karitativen Einrichtungen. Die Zweckbestimmung leitet sich aus dem Vorgenannten ab und lautet entsprechend: „Ev. Stiftung Neuerkerode, Anlagen für soziale und karitative Zwecke“.
- Die Teilfläche SSO11 des Sonstigen Sondergebiets erhält die Zweckbestimmung „Kindertagesbetreuung und Freizeiteinrichtungen“.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein grundlegendes Element des Städtebaus. Das äußere Erscheinungsbild des Ortsteils Neuerkerode wird wesentlich dadurch bestimmt, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Im § 16 Abs. 2 BauNVO werden die festsetzbaren Maßbestimmungsfaktoren aufgezählt, von denen nachfolgende festgesetzt werden.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1



errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Teilflächen im Plangebiet sind überwiegend mit älteren Gebäuden bebaut und weisen daher nur geringfügige bauliche Erweiterungsflächen auf. Eine größere bebaubare Freifläche befindet sich lediglich in der Teilfläche SSO5.

Es ist das erklärte Ziel der Evangelischen Stiftung Neuerkerode, das vorhandene Ortsbild zu erhalten und damit auch die vorhandenen Gebäude weiter zu nutzen bzw. durch neue Bebauungen im Sinne einer nachhaltigen Klimafolgenanpassung und durch neuere Bestimmungen zu zeitgemäßen Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigungen zu ersetzen. Dabei soll darauf geachtet werden, dass die Wegebeziehungen für die BewohnerInnen nicht zu lang werden, so dass sie bewältigt werden können. Weiterhin soll der vorhandene parkähnliche, städtebauliche Charakter des Plangebietes in den bebauten Teilflächen auch dann erhalten bleiben, wenn die Bebauung durch eine Neubebauung ersetzt wird. Aus diesem Grund werden unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt.

Für die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde in den bebauten Teilflächen die vorhandene überbaute Grundfläche im Bestand ermittelt, die damit das Maß für die künftige Bebauung darstellt. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Teilflächen wird daher unterschiedlich festgesetzt:

<b>Teilfläche</b>	<b>Grundflächenzahl</b>
SSO 1	0,3
SSO 2	0,3
SSO 3	0,3
SSO 4	0,3
SSO 5	0,2
SSO 6	0,4
SSO 7	0,3
SSO 8	0,3
SSO 9	0,6
SSO 10	0,4
SSO 11	0,3

Die zulässige Grundfläche darf in allen Teilflächen, außer in der Teilfläche SSO 9, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die genannte Festsetzung begründet sich auch durch die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### 4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Teilfläche SSO 4 und SSO 5 mit maximal 9 m und in der Teilfläche SSO 11 mit maximal 5,75 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhe der benachbarten Gebäude. In den anderen Teilflächen wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Anzahl der zulässigen

Vollgeschosse geregelt (siehe 4.2.3). Der Grund hierfür besteht in der sehr unterschiedlichen Geschosshöhe der Bauwerke aus unterschiedlichen Entstehungszeiten.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen Anliegerstraße an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO).

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der in den Teilflächen vorhandenen Bebauung im Plangebiet unterschiedlich mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Teilfläche	Anzahl der Vollgeschosse
SSO 1	III
SSO 2	II
SSO 3	II
SSO 4	II
SSO 5	II
SSO 6	II
SSO 7	II
SSO 8	II
SSO 9	III
SSO 10	II
SSO 11	I

Nach Westen hin sind niedrigere Gebäude vorgesehen, die in Richtung Ortskern von Neuerkerode höher werden können. Maßstab ist hier die vorhandene, ältere Bebauung.

### 4.3 **Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### 4.3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung der Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z.B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen behinderter Menschen, der Auflockerung der Bebauung und dem Immissionsschutz. Die Bauweise ist eine

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt. Im § 22 Abs. 1 BauNVO wird darauf verwiesen, dass die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden kann. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist.

Die offene Bauweise trifft im Bebauungsplan „Neuerkerode - West“, Gemeinde Sickte, bei den Teilflächen SSO 2, SSO 3, SSO 4, SSO 5, SSO 6, SSO 7, SSO 8 und SSO 11 zu und wird für diese festgesetzt. Die sich in diesen Teilflächen befindlichen baulichen Anlagen entsprechen der offenen Bauweise. Diese Kann-Vorschrift im Absatz 1 lässt auch zu, von der Festsetzung der Bauweise dann keinen Gebrauch zu machen, wenn sie nicht erforderlich ist.

Bei den Gebäuden in den Teilflächen SSO 1, SSO 9 und SSO 10 handelt es sich um schon vorhandene bauliche Anlagen, die in ihrer Bauweise vollständig auf die Belange des Wohnens, Lebens und Arbeitens der Menschen mit Behinderung abgestellt sind. Die verschiedenen Gebäude entstammen unterschiedlichen Zeiten und Vorstellungen, wie Menschen mit Behinderung wohnen und arbeiten sollten. Entstanden sind große und baulich konzentrierte Anlagen, mit denen den speziellen Belangen ihrer BewohnerInnen begegnet werden sollte. Die baulichen Anlagen treten nicht nur meist solitär auf, sie verfügen zudem in der Regel über eine mehr als 50 m lange Kantenlänge.

Als Bauweise wird für sie die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Sie entspricht der offenen Bauweise, zusätzlich sind Baukörperlängen von über 50 m Kantenlänge zulässig, ohne die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß NBauO zu berühren. Damit wird der besonderen Aufgabe und Funktion der Gebäude im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken entsprochen.

#### **4.3.2 Baugrenzen**

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. In allen Teilflächen werden Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird in den Teilflächen, die noch über freie Flächen verfügen oder für die freie Flächen geschaffen werden sollen, das jeweilige Baufenster so geregelt, dass künftige bauliche Anlagen errichtet werden können. In den meisten Teilflächen werden die bestehenden baulichen Anlagen so in die Baugrenzen so einbezogen, dass sie städtebaulich darin geborgen sind und nur geringfügige Erweiterungen zulassen. Auf diese Weise werden auch die Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden geschützt, die sehr zum städtebaulichen Charakter der Ortslage Neuerkerodes beitragen.

In der Teilfläche SSO 11 greift die Baugrenze die Regelungen in § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG auf, dass Hochbauten außerhalb der Ortslagen in einem Abstand von 20 m von der Landesstraße nicht zulässig sind. Zwar befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Neuerkerode, hat aber weiterhin den Charakter einer außerörtlichen Lage. Daher und aus dem notwendigen Abstand zur Landesstraße bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze gem. § 24 Abs. 1 S. 1 NStrG, wird die Baugrenze an dieser Stelle mit 20 m Abstand festgesetzt.

#### **4.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind<sup>1</sup>.

Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion. Dies gilt auch für die im Plangebiet an verschiedenen Stellen aufgestellten kleinen Hütten, die insbesondere für die BewohnerInnen in verschiedener Hinsicht eine soziale, pflegerische oder sonstige Bedeutung haben.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO und die für den Betrieb der Kita notwendigen Stellplätze mit ihrer Einfahrten nach § 12 BauNVO, sind auch wie bisher außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die überregionale Anbindung Neuerkerodes erfolgt über die „Schöppenstedter Straße“, der Landesstraße L 625. Sie führt durch die Ortslage hindurch und trennt sie in eine nördliche und eine kleinere südliche Hälfte, die mittels eines Gehwegtunnels miteinander verbunden sind. Von der L 625 aus werden auch der Kindergarten und die Parkplätze für die MitarbeiterInnen erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der „Schöppenstedter Straße“ (L 625) aus über die vorhandenen und öffentlich gewidmeten Straßen „Wabeweg“, „Kastanienweg“ und „Mühlenhofweg“. Innerhalb des Plangebietes führen weitere private Wegeverbindungen zu den bereits bebauten Grundstücken.

#### **4.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der L625, zwischen den offiziellen Einmündungen der Straßen „Wabeweg“, „Kastanienweg“ sowie der bereits vorhandenen Zufahrt auf das Flurstück 82/1, werden „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Zufahrten und Ausfahrten zur freien Strecke sind in diesem Bereich mit Ausnahme der gekennzeichneten Ein- bzw. Ausfahrt auf das Flurstück 82/1 nicht zulässig. Dies dient zur sicheren Erschließung des Plangebiets, ungesicherte Zu- und Ausfahrten sind nicht zugelassen.

---

<sup>1</sup> vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76 - In: Determann, D. und Stühler, H.U. (2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart, S. 1008, Rd.-Nr. 3

## **4.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **4.7.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“**

Bei der Errichtung baulicher und anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Stellplätze sowie ihre Zufahrten in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Im südöstlichen Bereich der Ortslage Neuerkerodes befindet sich außerhalb des Plangebiets ein umfangreicher Stellplatz für den ruhenden Verkehr, der die Belange der MitarbeiterInnen und Gäste der Ev. Stiftung Neuerkerodes und ihrer BewohnerInnen erfasst.

Die Anlage von Parkplätzen innerhalb von Sonderbauflächen ist dann zulässig, wenn diese, wie im vorliegenden Fall, ganz eindeutig der Hauptnutzung der als sonstige Sondergebiete ausgewiesenen Bauflächen dienen. Die umfangreiche Parkplatzanlage dient ausschließlich dazu, den größten Teil des ruhenden Verkehrs innerhalb der Ortslage Neuerkerodes aufzunehmen, da innerhalb der Ortslage und damit auch innerhalb des Plangebiets möglichst keine weiteren Verkehre durch PKW und LKW auftreten. Dies erfolgt in Hinsicht auf die besonderen eingeschränkten Lebensumstände der BewohnerInnen.

Das vorhandene Ortsentwicklungskonzept (=Dorferneuerungsplan) setzte sich als Leitziel die Herausnahme jeglichen motorisierten Individualverkehrs aus der bebauten Ortslage. Hintergrund für dieses Leitziel war die Erkenntnis, dass sich die meisten Menschen in Neuerkerode zu Fuß, im Rollstuhl, mit Rollator oder anderweitig unmotorisiert bewegen. Da ein hauptsächliches Leitziel lautet, dass sich alle Menschen in Neuerkerode auch in ihrer Beeinträchtigung frei und autonom bewegen können sollen, muss der Verkehr, der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Stiftung bringt und als ruhender Verkehr verbleibt, an einer zentralen Stelle gesammelt werden. Diese zentrale Stelle muss unweit der Landesstraße liegen.

### **4.7.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“**

Die Menschen, die südlich der L625 leben oder arbeiten, muss ermöglicht werden, gefahrenfrei auf die andere Straßenseite zu gelangen. Zu diesem Zweck wurde ein Fußweg (Schusterweg) angelegt, der mittels eines Tunnels die Landesstraße unterquert und beide Ortsbereiche nördlich und südlich der Landesstraße gefahrlos miteinander verbindet. Die Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Fußweg“, motorisierter Verkehr ist nur zu Unterhaltungszwecken erlaubt.

### **4.7.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Kastanienhof“**

Zentraler Treffpunkt innerhalb des inklusiven Dorfes ist der im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses entstandene „Dorfplatz“ vor dem Dorfgemeinschaftshaus, das im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung im ehemaligen Zentrallager, einem früheren landwirtschaftlichen Gebäude, errichtet wurde. Er dient allein den Belangen der BewohnerInnen und soll außer zur Belieferung von jeglichem motorisiertem Verkehr freigehalten werden.

Eine zweite Platzfläche, der „Kastanienhof“ befindet sich vor dem Altgebäude mit der Kirche. Hier findet zeitweise ambulanter Verkauf durch mobile Verkaufswagen statt. Anderweitiger motorisierter Verkehr ist nur in Ausnahmen und zur Belieferung sowie zur Unterhaltung erlaubt.



## **4.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **4.8.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“**

Die Ortslage von Neuerkerode wird städtebaulich durch alten und hohen Baumbestand geprägt. Freiflächen, die als Parkanlagen zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen liegen, beschenken der Ortslage einen ruhigen und freundlichen Charakter. Diese über die Ortslage verteilten Flächen werden im Bebauungsplan als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und werden damit für die Zukunft erhalten. Auf diese Weise kann die durchgrünte und durch die vielen Bäume auch schattenspendende städtebauliche Situation beibehalten bleiben. Dies ist umso mehr wichtig, weil es im Zusammenhang mit dem Klimawandel zur Aufheizung bebauter Bereiche führen kann, die Schattenspendungen erfordern. Dies ist in Neuerkerode bereits vorhanden.

Der in seinem Verlauf geregelte Flusslauf der Wabe durchquerte lange Zeit stark kanalisiert die Ortslage Neuerkerodes. Umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel sowie des zuständigen Unterhaltungsverbandes konnten im Jahr 2023 abgeschlossen werden, so dass die Wabe sich mittlerweile durch die Grünfläche schlängelt. Um die BewohnerInnen gefahrlos an die Wabe herangehen zu lassen, wurden abschnittsweise die steilen Uferzonen deutlich abgeschwächt, so dass diese das Wasser gefahrlos erleben können. Die an die Wabe angrenzenden Grünflächen werden ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist aufgrund ihrer Funktion dieser Flächen als Retentionsflächen bei möglichen Hochwasserereignissen ausgeschlossen.

### **4.8.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“**

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) sind Flächen, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweisen, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt sind oder die dem Aufenthalt im Freien dienen. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur dann zugelassen werden, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, damit dem Charakter als Grünfläche dienlich sind.

Auf dem Flurstück 270 ist eine private Grünanlage ausgewiesen, die als „Sportplatz“ genutzt wird. Diese Fläche erhält die Zweckbestimmung „Sportplatz“. In ihr sind Sportanlagen wie ein Bolzplatz aber auch als bauliche Anlagen wie z.B. eine überdachte Soccer-Arena zulässig, solange sie nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der Grünfläche zu- und untergeordnet bleiben.

## **4.9 Wasserflächen, Einleitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der Flusslauf der Wabe durchquert den Ort Neuerkerode in Ost-West-Richtung. Der Fluss wird als Wasserfläche festgesetzt, damit der Bestand gesichert wird.

Bzgl. der zulässigen Einleitmenge von Niederschlagswasser in die Wabe werden die sich ändernden Klimabedingungen, die eine anpassungsfähige Planung notwendig machen, berücksichtigt. Aus diesem Grund wird kein fester Wert für die erlaubte

Wassereinleitung festgelegt. Der Bebauungsplan orientiert sich stattdessen an den für 2023/2024 geltenden Werten.

Diese Herangehensweise soll sicherstellen, dass die Planung auch bei klimatischen Veränderungen umsetzbar bleibt und flexibel an neue Gegebenheiten angepasst werden kann. Zusätzlich befindet sich ein Entwässerungskonzept in Bearbeitung.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Wabe wird bei einem konkreten Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8ff WHG erforderlich. Bei neu versiegelten Flächen ist sicherzustellen, dass der Niederschlagswasserabfluss in die Wabe nicht höher sein darf als der Niederschlagswasserabfluss einer bisher unveriegelten Fläche.

Bei Versickerungen, die nicht den Tatbestand einer erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers nach § 86 Abs. 1 NWG erfüllen, ist ein Antrag auf Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu stellen.

#### **4.10 Schutzmaßnahmen im Bereich der Altablagerung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Ein Teil des Plangebiets wird durch eine Altablagerung beeinträchtigt, der früheren Müllgrube der damaligen Neuerkeröder Anstalten. Sie wird im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen als Altablagerung unter der Anlagennummer 158 406 403 erfasst. Bei den Altablagerungen handelt es sich um die Auffüllung einer ehemaligen Sand- bzw. Kiesgrube, mit einer mittleren Tiefe von ca. 2,5 m.

Die ehemalige Kiesgrube wurde seit den vierziger oder frühen fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts durch die damaligen Neuerkeröder Anstalten zur Einlagerung von Abfällen aus dem Anstaltsbetrieb genutzt. Abgelagert wurden organische Gartenabfälle, Bauschutt, Straßenaufbruch, Bodenaushub, Hausmüll, landwirtschaftliche Abfälle, Aschen sowie krankenhausspezifische Abfälle. Bis zum 31. Juli 1983 durfte noch Bauschutt, Straßenaufbruch und Bodenaushub eingelagert werden. Anschließend wurde die Ablagerung mit 0,5 m Boden bedeckt. Die Ablagerung verfügt über keine Deponiesohle oder Oberflächenabdichtung. (Röhrs & Herrmann 2001)

In den Jahren 2020 und 2021 wurden der Boden bzw. der Baugrund auf Schadstoffe untersucht (Geotechnisches Gutachten 2021). Um den potenziellen Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) prophylaktisch ausschließen zu können, wird festgesetzt, dass im Bereich der Altablagerung eine Sperre aus einer geokunststofflichen Kombination von Vlies (mind. Geotextilrobustheitsklasse) GRK  $\geq 3$  und Geogitter (Festigkeit  $\geq 40$  kN/m) über der Altablagerung mindestens 0,5 m unter der Oberfläche einzubauen ist (s. Geotechnisches Gutachten 2021: 8).

Unter dem geplanten Erweiterungsbau der Kindertagesstätte sind mögliche Gasmigrationen (Methan) in einer wegsamen Polsterschicht zu fassen und auszuleiten. Diese Maßnahme ist prophylaktisch, da an beiden Untersuchungsterminen in den Jahren 2020 und 2021 kein Methan detektiert oder wahrgenommen wurde (ebd.).

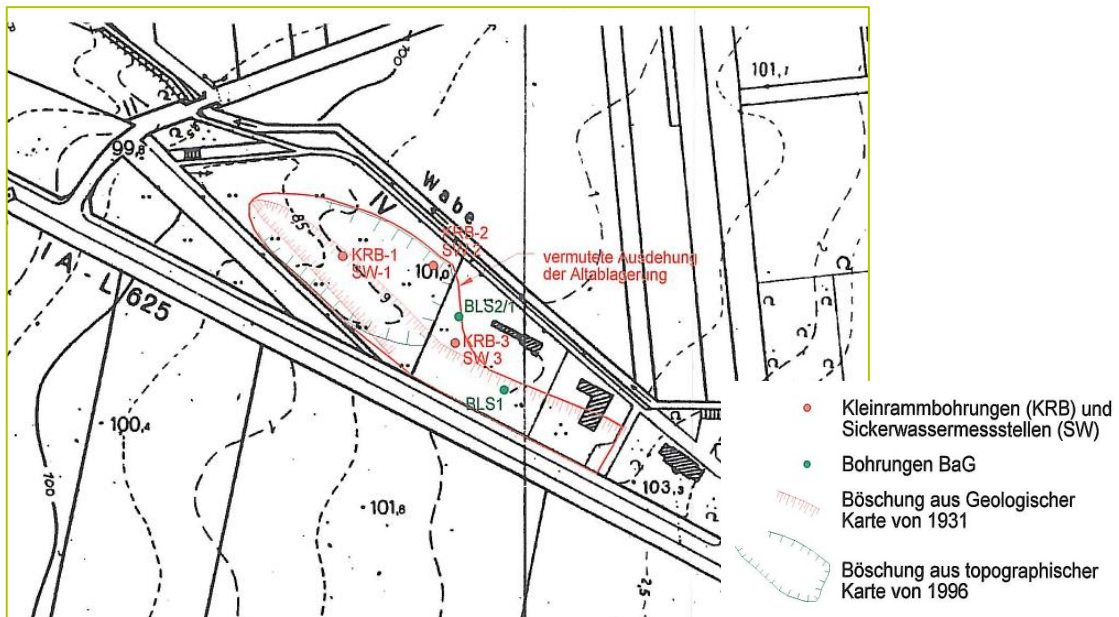


Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte „Lage der Bohrungen“, Ing.-Büro Röhrs und Herrmann, Holzminden 2001

## 4.11 Klima, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen

### 4.11.1 Faunistische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Der Verlust von Brutmöglichkeiten an und in Bäumen sowie an und in Gebäuden sollte in Form von Nistkästen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Die Kästen (Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, Fassadenbrüter) sollten in der näheren Umgebung des Eingriffs an geeigneter Stelle installiert werden. Nach Möglichkeit sind die Kästen bei einem Gebäude-Neubau integrierend mit vorzusehen.

#### Fledermäuse

Bäume mit Quartierpotential, welche im Rahmen der geplanten Neubauten zur Fällung vorgesehen sind, müssen zuvor auf Quartiere und eine Besiedlung von Fledermäusen untersucht werden. Bei Bedarf sind CEF-Maßnahmen (Ausbringen von Ersatzquartieren) durchzuführen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sollten im Vorfeld von Abriss- oder Umbauarbeiten die betreffenden Gebäude auf die Eignung/das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG untersucht werden und bei Bedarf (Quartiereignung, Fund von Besiedlungsnachweisen) CEF-Maßnahmen (Ausbringen von Ersatzquartieren) durchgeführt werden. Für jedes geeignete Quartier sollten, je nach Eignung (Sommer-/Winterquartier) drei künstliche Fledermausquartiere an Bäumen und Fassaden vorgesehen werden.

#### **4.11.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **Zu erhaltende Bäume, Sträucher und Hecken**

Die entsprechend gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Großbäume, sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.1). Die Bäume prägen die städtebaulich wirksame Ansicht der Ortslage von Neuerkerode und vor allem der Klimafolgenanpassung, in dem sie die durch ihr Blätterdach zur Kühlung der Ortslage und damit zu einer klimatischen Verbesserung beitragen.

Für diese Bäume wird festgesetzt, dass sie während der Bauzeit DIN-gemäß (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen sind.

Die gekennzeichneten Hecken und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **4.11.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

##### **Für Teilbereiche SSO 1-10**

Eine extern gelegene »Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft« (6.300 m<sup>2</sup> des Flurstücks 242/13, Flur 4, Gemarkung Hötzum) ist mit Biotoptypen der Wertfaktoren 3,0 anzulegen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und wird aktuell durch einen Pächter konventionell ackerbaulich genutzt.

Auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> dieser Fläche erfolgt die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gebietseigener Herkunft als lockere, lineare, alternierend 3-4-reihige Hecke entlang eines Wirtschaftsweges parallel zum Feuergraben. Danach wird die Entwicklung der Pflanzen durch Freistellen des Umfeldes drei Jahre lang unterstützt. Die Pflanzung wird durch Einzäunung vor Verbiss geschützt. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

*Vorschlag für Pflanzen (Auenbereich): Schwarzerle, Gemeine Esche, Flatterulme, Weide (Salix caprea, S. cinerea, S. viminalis), Gew. Schneeball, Hainbuche, Pfaffenhütchen u.a.*

Die restliche Fläche (4.100 m<sup>2</sup>) wird mit einer an den Standort angepassten, heimischen Saatmischung (Regiosaatgut) mit einem ausgewogenen Verhältnis von Blühpflanzen und Gräsern versehen. Die Pflege erfolgt jährlich in Form einer Mahd zwischen Mitte August und Mitte September und Abtransport des Mähguts. Auf das Schlegeln ist zu verzichten. Zielbiotop ist ein mesophiles Feuchtgrünland.

##### **Für Teilbereich SSO11**

Als weitere externe Kompensationsmaßnahme ist auf einer ca. 2.400 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche eine Ruderalflur mit Heckenpflanzungen anzulegen.

Im Hinblick auf die Aufwertung als Lebensraum für Gebüschbrüter sind auf 800 m<sup>2</sup> mehrere Strauchhecken anzulegen, die mindestens eine Länge von 15 m und eine

Breite von 5 m aufweisen. Die Pflanzenarten Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*) sind zu verwenden. Etwaige vorhandene Drainage-Leitungen sind von Gehölzüberpflanzungen freizuhalten, um ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten.

Die Neueinsaat auf der restlichen Fläche hat mit einer Grünlandmischung zu erfolgen, die an den Standort angepasst ist und ein ausgewogenes Verhältnis von Gräsern und Kräutern mit einem gewissen Blühaspekt aufweist. Die Pflege beschränkt sich auf eine max. jährliche Mahd im Spätsommer. Auf das Schlegeln ist zu verzichten.

## 5 ERSCHLIEßUNG

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Schöppenstedter Straße“ (L 625). Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 m entfernt an der Schöppenstedter Straße.

In den Einmündungsbereichen werden Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen eingetragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

### 5.2 Entwässerung

Das Oberflächen- oder Niederschlagswasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder in die Wabe eingeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Wabe wird bei einem konkreten Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8ff WHG erforderlich. Wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers dagegen direkt auf den Grundstücken geplant, ist dies über einen Antrag bei der Samtgemeinde Sickte auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Abwassersatzung zu regeln. Im Zuge dessen sind der Samtgemeinde das Vorhandensein der erforderlichen Untergrundverhältnisse und die Einhaltung der allgemein anerkannten Regel der Technik nachzuweisen. Bei Versickerungen die nicht den Tatbestand einer erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers nach § 86 (1) NWG erfüllen, ist zusätzlich ein Antrag auf Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu stellen.

### 5.3 Klimafolgenanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in wesentlichen Teilen von der nördlich außerhalb der Ortslage liegenden Biomasseanlage mit Wärme versorgt.

### 5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Wolfenbüttel, Abfallwirtschaftsbetrieb, In den Schönen Morgen 1, 38300 Wolfenbüttel.

### 5.5 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die Gasversorgung erfolgt über die E.ON Avacon AG in Helmstedt und über die private Biogasanlage eines Landwirts aus Veltheim.
- Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Avacon AG in Helmstedt.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) in Cremlingen.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Objektschutz der Ev. Stiftung Neuerkerode.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die die Ev. Stiftung Neuerkerode.

## 6 FLÄCHENBILANZ

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil
<b>Sonstiges Sondergebiet „Ev. Stiftung Neuerkerode, Anlagen für soziale und karitative Zwecke“</b>	<b>54.734,46</b>	<b>53%</b>
Teilfläche SSO1	9.514	8%
Teilfläche SSO2	1.054	1%
Teilfläche SSO3	3.302	3%
Teilfläche SSO4	2.839	2%
Teilfläche SSO5	8.178	7%
Teilfläche SSO6	2.783	2%
Teilfläche SSO7	3.289	3%
Teilfläche SSO8	6.109	5%
Teilfläche SSO9	9.790	9%
Teilfläche SSO10	7.874	6%
<b>Sonstiges Sondergebiet „Kita und Freizeiteinrichtungen“ SSO11</b>	6493	6%
<b>Überörtliche Verkehrsflächen</b>	15.782	14%
<b>Verkehrsflächen</b>	5.287	5%
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	7.378	6%
<b>Grünflächen</b>	22.552	20%
<b>Wasserflächen</b>	2.472	2%
<b>Gesamt (Größe des Plangebiets)</b>	<b>114.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 7.1 Bauverbotszone

Entlang der Landesstraße L 625 gilt bis zur gekennzeichneten Ortsdurchfahrtsgrenze eine 20 m tiefe Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Hochbauten jeder Art, in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 625, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

### 7.2 Baudenkmale

Die „Peter-und-Paul-Kirche“ ist als Baudenkmal bekannt. Der Denkmalschutz ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.

## 8 HINWEISE

### 8.1 Baugrund

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.

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.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind folgende DIN-Normen anzuwenden:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial

### 8.2 Gashochdruckleitung

Im Bereich der L 625 befindet sich eine Gashochdruckleitung. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers auf zu nehmen.

### 8.3 Grundwasser- und Bodenschutz

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht

werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.

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

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

Das Vorhaben befindet sich nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergwerkseigentums. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

- Berechtigungsname: Lucklum I
- Rechtsinhaber: Barbara Rohstoffbetriebe GmbH
- Bodenschatz: Eisenerz

#### **8.4 Archäologie und Denkmalschutz**

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfundes durchzuführen.

#### **8.5 Einleitung von Niederschlagswasser in die Wabe**

Bei neuen Bauvorhaben im Bereich der Wabe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Fließgewässer erforderlich.



## **8.6 Kampfmittel**

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

## **8.7 Landwirtschaft**

Benachbart zum Geltungsbereich liegen u.a. landwirtschaftliche Nutzflächen, durch deren Bewirtschaftung Immissionen entstehen, die in den Geltungsbereich hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.

## **8.8 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Diese Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

## **8.9 Verkehrssicherung**

Fahrzeuge, die den jeweiligen Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind.

Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen.

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

# **9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

## **9.1 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich sämtlich im Besitz der Ev. Stiftung Neuerkerode.

## **9.2 Behandlung des Bodens**

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

**9.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

**10 VERFAHENSÜBERSICHT****Verfahrensschritt**

<b>Aufstellungsbeschluss</b> § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	09.07.2020
<b>Frühzeitige Beteiligung</b> § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	12.07.2022
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	21.07.2022 - 22.08.2022
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat	00.00.0000
	Bekanntmachung	00.00.0000
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	- 00.00.0000
<b>Abwägung und Satzungsbeschluss</b> § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	00.00.0000
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	00.00.0000

## 11 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_.\_\_.20... bis \_\_.\_\_.20... öffentlich ausgelegen. Der Rat der Gemeinde Sickte hat den Bebauungsplan „Neuerkerode-West“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.202\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sickte, den \_\_.\_\_. 202\_

Unterschrift Bürgermeister

## TEIL B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB den gesonderten Teil II der Begründung. Seine Aufgabe besteht in der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden sind. Der Zweck der Prüfung besteht darin, Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ihrer Umweltauswirkungen auszuloten. Der Umweltbericht bildet Teil B der Begründung.