

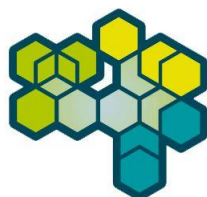


Gemeinde Sickte
Samtgemeinde Sickte
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Neuerkerode - West“ Ortsteil Neuerkerode

Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB
Vorentwurf, Stand 30.06.2022



Auftraggeber



Evangelische Stiftung Neuerkerode

Kastanienweg 3
38173 Sickinge-Neuerkerode
Tel: 05305 2010
Mail: 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

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
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
2	PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN	8
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2008	8
2.3	Flächennutzungsplanung	9
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4	PLANINHALTE	11
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	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.5	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.6	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.6.1	<i>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“</i>	15
4.6.2	<i>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“</i>	15
4.6.3	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Kastanienhof“</i>	15
4.7	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
4.7.1	<i>Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“</i>	16
4.7.2	<i>Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“</i>	16
4.8	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	16
4.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.9.1	<i>Zu erhaltende Bäume, Sträucher und Hecken</i>	17
5	ERSCHLIEßUNG	17
5.1	Verkehrliche Erschließung	17
5.2	Entwässerung	17

5.3 Klimafolgenanpassung	17
5.4 Abfallbeseitigung	17
5.5 Übrige Ver- und Entsorgungen	18
6 FLÄCHENBILANZ	19
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	19
8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
8.1 Bodenordnung	20
8.2 Behandlung des Bodens	20
8.3 Erschließung	20
9 VERFAHRENSÜBERSICHT	21
10 VERFAHRENSVERMERK	22
TEIL B UMWELTBERICHT	23

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Stand: 05.11.2020, 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 wichtigste Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuerkerode – West“ ist das Vorhaben der Evangelischen Stiftung Neuerkerode, die Innenentwicklung 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 Gründung der Einrichtung für behinderte Menschen, heute Evangelische Stiftung Neuerkerode (ESN), geprägt. Auf dem Gelände der ESN entstand ein Dorf mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden, Läden, Gasthaus, Gärtnerei und Friseur – es ist das Zuhause für über 850 Menschen mit geistiger Behinderung, das von einer rund 1.000-köpfigen Belegschaft betreut und verwaltet wird.

Für den westlichen Bereich des Dorfes besteht kein städtebauliches Planungsrecht. Frühere Bemühungen, in diesem Gebiet einen Bebauungsplan zu erstellen wurden in den 1990er-Jahren aufgegeben. Um Baurecht auf den Freiflächen sowie einige grundlegende Umbauten bzw. Erweiterungen an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen und somit dem Bedarf an neuen Wohn- und Arbeitsbereichen der ESN nachzukommen.

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 weiter verfolgt.



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

1.5 Beschreibung des Plangebiets

Räumliche Lage

Das Dorf Neuerkerode ist ein Ortsteil der Gemeinde Sickte in der Samtgemeinde Sickte und befindet sich wenige Kilometer östlich von Sickte. Die Gemeinde Sickte selbst liegt etwa 17 km südöstlich von Braunschweig im Landkreis Wolfenbüttel.

Die Plangebiete befinden sich im westlichen Bereich des Ortes Neuerkerode nördlich der L625 (Schöppenstedter Straße) und südlich der L625. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße sowie über die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Ortes.

Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche – getrennt durch Landesstraße – befinden sich sämtlich in der Flur 2 der Gemarkung Obersickte. Sie umfassen die folgenden Flurstücke:

ganz	211, 214, 270, 271, 271, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 10/233, 11/233, 215/56, 78/2, 80/1, 80/3, 80/4, 80/7, 80/9, 81/1, 81/2, 81/3, 82/1, 82/2, 82/8
------	--

teilweise	269, 272, 212/7, 82/7
-----------	-----------------------

Beschreibung der Flächen (Bestand)

Neuerkerode besteht aus einem seit über 100 Jahren gewachsenen Gebäudebestand und Baumbestand. Die einzelnen Entwicklungsphasen Neuerkerodes sind baulich und planerisch am Ortsbild abzulesen. Neben den ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden stehen große und eindrucksvolle Gründerzeitbauten aus dem Ende des neunzehnten Jahrhunderts auf dem Stiftungsgelände. Eher funktionale und 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- und Arbeitsräume der BewohnerInnen der ESN sowie die Verwaltung der ESN.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Das Dorf Neuerkerode ist heute Privateigentum 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. 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 außerdem 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.



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

2.3 Flächennutzungsplanung

Nahezu die gesamte Ortschaft Neuerkerode ist als Sondergebiet ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich drei Flächen mit der Kennzeichnung „Wasser“ im Geltungsbereich.

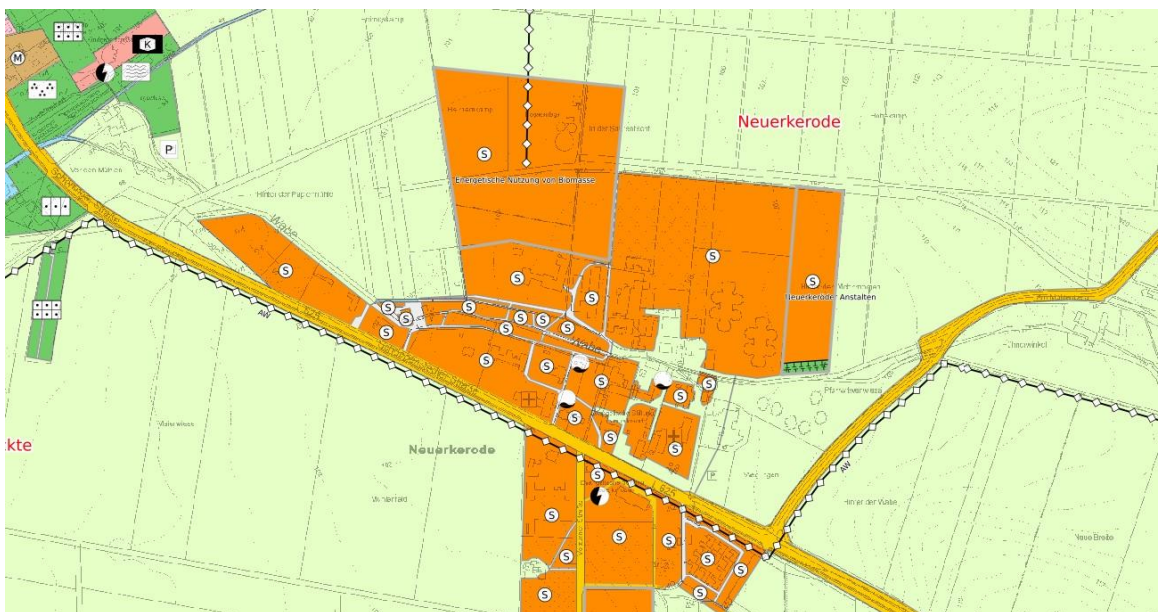


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sickte für die Ortslage Neuerkerode. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig: Flächennutzungspläne der Region (12.11.2020). Unter: <https://www.regionalverband-braunschweig.de/fnp/>

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 festgesetzt.

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.

Für sonstige Sondergebiete ist neben der Art der baulichen Nutzung die Zweckbestimmung zu benennen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die sich im Sondergebiet „Ev. Stiftung Neuerkerode, Anlagen für soziale und karitative Zwecke“ 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“.

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 Bauungen im Sinne einer nachhaltigen Klimafolgenanpassung und durch neuere Bestimmungen zu zeitgemäßen Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigungen zu ersetzen. Dabei 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:

Teilfläche	Grundflächenzahl
SSO 1	0,4
SSO 2	0,3
SSO 3	0,4
SSO 4	0,3
SSO 5	0,4
SSO 6	0,4
SSO 7	0,4
SSO 8	0,4
SSO 9	0,8
SSO 10	0,5

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 allein in der Teilfläche SSO 4 und SSO 5 mit maximal 9 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	II
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

Nach Norden und 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 und SSO 8 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 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 Ab. 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.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

4.5 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, wird ein „Bereich 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.

4.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.6.1 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 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 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.

Das vorhandene Ortsentwicklungskonzept (=Dorferneuerungsplan) setzte sich als Leitziel die Herausnahme jeglichen motorisierten Individualverkehrs aus der bebauten Ortslage. Hintergrund für dieses Leitziel ist der Ansatz, 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 Behinderung 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Kastanienhof“

Zentraler Treffpunkt innerhalb des inklusiven Dorfes ist der „Dorfplatz“ vor dem Dorfgemeinschaftshaus, das im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung im ehemaligen Zentrallager errichtet wurde. Er dient allein den Belangen der BewohnerInnen und soll von normalem motorisiertem Verkehr außer zur Belieferung 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.

4.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.7.1 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 vorteilte Flächen werden im Bebauungsplan als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und werden damit für die Zukunft erhalten.

Der in seinem Verlauf geregelte Flusslauf der Wabe durchquerte lange Zeit stark kanalisiert die Ortslage Neuerkerodes. Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel sowie des zuständigen Unterhaltungsverbandes ist in naher Zukunft vorgesehen, den Flussverlauf auch innerhalb der Ortslage Neuerkerodes zu renaturieren, wodurch die Wabe einen Verlauf annehmen wird, der sich durch die Grünfläche schlängeln soll. Die heute und zukünftig an die Wabe angrenzenden Grünflächen werden ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Jegliche Bebauung ist aufgrund ihrer Funktion dieser Flächen als Retentionsflächen bei Hochwasserereignissen ausgeschlossen.

4.7.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

Bei Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um 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 der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.

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.

4.8 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

4.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.9.1 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.

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.

5.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser entwässert in die Wabe.

5.3 Klimafolgenanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in wesentlichen Teilen von der nördlich außerhalb der Ortslage liegenden Biomasseanlage mit „Ab-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 erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) in Cremlingen.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre (WWL) in Cremlingen.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Samtgemeinde Sickte.

6 FLÄCHENBILANZ

	Fläche m ²	Anteil
Sonstiges Sondergebiet „Ev. Stiftung Neuerkerode, Anlagen für soziale und karitative Zwecke“	54.734,46	59%
Teilfläche SS01	9.514,07	10%
Teilfläche SS02	1.054,24	1%
Teilfläche SS03	3.302,00	4%
Teilfläche SS04	2.839,18	3%
Teilfläche SS05	8.178,02	9%
Teilfläche SS06	2.783,00	3%
Teilfläche SS07	3.289,05	4%
Teilfläche SS08	6.109,42	7%
Teilfläche SS09	9.790,63	11%
Teilfläche SS010	7.874,85	9%
Verkehrsflächen	5.250,00	6%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.448,42	8%
Grünflächen	23.169,38	25%
Wasserflächen	1.830,00	2%
Gesamt (Größe des Plangebiets)	92.432,93 m²	100 %

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Noch keine.

8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

8.1 Bodenordnung

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

8.2 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.

8.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

9 VERFAHENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	09.07.2020
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	00.00.2000
	Frühzeitige Beteili- gung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	00.00.21.00 - 00.00.21.00
Entwurfs- und Auslegungsbe- schluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeinderat	00.00.21.00
	Bekanntmachung	00.00.21.00 -
	Öffentliche Ausle- gung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	00.00.21.00
Abwägung und Satzungsbe- schluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	00.00.21.00
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	00.00.21.00

10 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. Ein Umweltbericht wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorliegen.