

# Gemeinde Dorstadt

## Der Bürgermeister

Gemeinde Dorstadt, Dahlgrundsweg 5, 38312 Börßum

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

### Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Oderwald

Auskunft erteilt: **Frau Scholtysik**

Durchwahl: **05334/7907-19**

E-Mail: **[katrin.scholtysik@sg-oderwald.de](mailto:katrin.scholtysik@sg-oderwald.de)**

S:\31\_Bauverwaltung\Baufeldplanung\Bebauungspläne\Bebauungspläne\_andere\_Gemeindefestsetzungen\Gemeinde Dorstadt\_SO\_Einzelhandel\_Hauptstraße\_Kissenbrück.DOC

Akt.-Zeichen

Gesch.-Zeichen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Börßum, **31.05.2011**

**FB 3**

## **Bebauungsplan „ SO Einzelhandel Hauptstraße“ in der Gemeinde Kissenbrück**

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der in der Gemeinde Kissenbrück o. g. ausgewiesenen Fläche erhebe ich Bedenken.

Aus dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig geht hervor, dass im Hinblick auf die Grundzentren Handlungsbedarf besteht. Dem Abschlussbericht zu dem Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt der Analysebericht aus dem Jahr 2008 zugrunde. In dem Einzelhandelsentwicklungskonzept wird eine wohnortnahe Grundversorgung – d.h. mindestens in jedem Grundzentrum eine gesicherte Nahversorgung – für erstrebenswert angesehen. Auch, wenn dieses Ziel unter Marktbedingungen voraussichtlich nicht lückenlos darzustellen ist, (weil Siedlungsstrukturen dagegen sprechen), so sollte dieser Anspruch zunächst für jedes Grundzentrum aufrechterhalten bleiben.

**Die Gemeinde Kissenbrück der Samtgemeinde Asse ist nicht als Grundzentrum ausgewiesen.**

Die Gemeinde Börßum der Samtgemeinde Oderwald ist ein Ort mit zentralörtlicher Funktion (Grundzentrum). Durch die geplante Einzelhandelsneuansiedlung der Gemeinde Kissenbrück (in der Samtgemeinde Asse ist die Gemeinde Remlingen als Grundzentrum ausgewiesen) ist zu befürchten, dass die bestehenden und geplanten Versorgungsstrukturen der Samtgemeinde Oderwald in der Gemeinde Börßum erheblich beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist die zusätzliche Ausweisung des Standortes in der Gemeinde Kissenbrück in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet vorgesehen.

Nach § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gelten besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Fortsetzung auf Seite 2

Telefon/Fax:	Sprechzeiten:	Bankkonten:	Konto-Nr.:	Bankleitzahl:
☎ 0 53 34 / 79 07-0	Mo., Di., Do., Fr.	Volksbank Börßum-Hornburg eG	6 110 700	270 622 90
Fax: 0 53 34 / 79 07-80	9 - 12 Uhr	Volksbank Wolfenbüttel-Salzgitter eG	314 68 400	270 925 55
E-Mail:	Montagnachmittag	NORD/LB Niederlassung Börßum	9 802 406	250 500 00
<a href="mailto:gemeinde.dorstadt@sg-oderwald.de">gemeinde.dorstadt@sg-oderwald.de</a>	16 - 18 Uhr	Postbank Hannover	43 830-306	250 100 30

So ist z.B. in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs.

Überschwemmungsgebiete müssen von Abflusshindernissen freigehalten werden. Außerdem müssen ausreichend Rückhalteflächen für das Wasser, das nicht sofort abfließen kann, zur Verfügung stehen.

Flächennutzungs- und Bebauungspläne in Überschwemmungsgebieten müssen sich dem Ziel des Hochwasserschutzes unterordnen.

Sollten die vorgesehenen Planungen weiter verfolgt werden, müssen die durch die vorgesehene Bebauung in Anspruch genommenen Flächen an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Mit freundlichem Gruß  
In Vertretung

Spier



# GEMEINDE KISSENBRÜCK

Der Bürgermeister

Mitglied der Samtgemeinde Asse in Remlingen

Landkreis Wolfenbüttel

Gemeinde Kissenbrück • Hauptstraße 60 • 38324 Kissenbrück

Besuchszellen Samtgemeinde Asse:

Montag bis Freitag	8.00 – 12.00 Uhr
Montag und Dienstag	14.00 – 15.30 Uhr
Donnerstag	14.00 – 18.00 Uhr

Gemeinde Dorstadt  
über: Samtgemeinde Oderwald

Eingang  
**04. April 2012**  
Samtgemeinde Oderwald

Auskunft erteilt Samtgemeinde Asse Hr. Langbein	Zimmer 26
Durchwahl 0 53 36 / 8 88 - 12	Vermittlung 0 53 36 / 8 88 - 0
Telefax 0 53 36 / 8 88 - 77	E-Mail mailto:mailbox@samtgemeinde-asse.de mailto:buergemeister@kissenbrueck.de
Homepage www.samtgemeinde-asse.de www.kissenbrueck.de	

Mein Zeichen  
FBIII/ lgb

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen

Datum  
03.04.2012

## Bauleitplanung der Gemeinde Kissenbrück

**Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Einzelhandel Hauptstraße", mit örtlicher Bauvorschrift hier: Beteiligung am Verfahren gem. § 4a (2) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Gemeinde Kissenbrück hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 dem Entwurf des Bauleitplans, der Begründungen und des Umweltberichts unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt gleichzeitig.

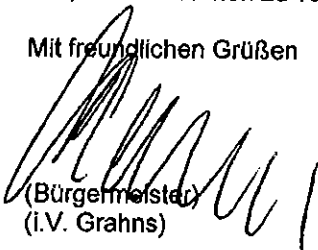
Ort und Dauer der Auslegung sowie die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen, entnehmen Sie bitte beiliegender Bekanntmachung.

Hiermit werden Sie gebeten, innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen aus Sicht der von Ihnen zu vertretenden Belange vorzubringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gem. §§ 3 (2) und 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme direkt an das Büro für Stadtplanung, Dr.-Ing. W. Schwerdt, Waisenhausdamm 7, 38100 Braunschweig, das das Planverfahren für die Gemeinde Kissenbrück koordiniert. Stellungnahmen können auch per E-Mail an >stadtplanung@dr-schwerdt.de< gesendet werden.

Liegt bis zum Ende der Auslegungsfrist keine Stellungnahme von Ihnen vor, geht die Gemeinde davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Bürgermeister)  
(i.V. Grahns)

Anlagen

Konten der Samtgemeinde Asse:  
 Braunschweigische Landesparkasse, Kto.-Nr. 9 802 729 (BLZ 250 500 00)  
 Volksbank Wolfenbüttel-Salzgitter e. G., Kto.-Nr. 710 975 000 (BLZ 270 925 55)  
 Postbank Hannover, Kto.-Nr. 605 70 - 308 (BLZ 250 100 30)

## VERTEILER

Stand: § 4a (2) i.V.m. § 3 (2)/ 4 (2) BauGB  
Bebauungsplan "SO Einzelhandel Hauptstraße" mit örtlicher Bauvorschrift,  
Gemeinde Kissenbrück, Samtgemeinde Asse, Landkreis Wolfenbüttel

## BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

1. Landkreis Wolfenbüttel, Planungsamt, Bahnhofstraße 11, 38300 Wolfenbüttel (6-fach)
2. NLSTBV - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Sophienstraße 5, 38304 Wolfenbüttel
3. NLWKV - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Rudolf-Steiner-Str. 5, 38120 Braunschweig
4. Zweckverband Großraum Braunschweig, Artmax, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
5. E.ON Avacon AG, Ohrlieber Weg 5, 38364 Schöningen
6. PURENA GmbH, Ohrlieber Weg 5, 38364 Schöningen
7. Wasserverband Elm, Mühlgarten 15, 38350 Helmstedt
8. Unterhaltungsverband Gr. Graben, Hauptstraße 52, 38387 Sölingen
9. Unterhaltungsverband Oker, An der Bornkappe 4, 38707 Altenau
10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Postfach 51 01 53, 30631 Hannover
11. E.ON Kraftwerke GmbH, Schöninger Straße 2 - 3, 38350 Helmstedt
12. E.ON Energy from Waste AG, Schöninger Straße 2 - 3, 38350 Helmstedt
13. E.ON Netz, Regionalzentrum Nord, Eisenbahnweg 2a, 31275 Lehrte-Ahiten
14. Tennet TSO GmbH, Eisenbahnweg 2a, 31275 Lehrte
15. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig
16. LGLN - Behörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig, Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig
17. Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Hannover, Kurt-Schumacher-Straße 7, 30159 Hannover (2-fach)
18. Deutsche Post AG, - Zentrale - Az. 772-3 -, Herr Heinemann, 53250 Bonn
19. LEA - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Leonhardtstraße 11, 30175 Hannover
20. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig
21. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Niedersachsen/ Bremen, Planung Verteilnetz Süd, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover
22. LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG, Betrieb Fallersleben, 38432 Wolfsburg
23. StaaI. Gewerbeaufsichtsamt, Petzvalstraße 18, 38104 Braunschweig
24. Nds. Forstamt Wolfenbüttel, Forstweg 1a, 38302 Wolfenbüttel
25. Wehrbereichsverwaltung Nord, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover
26. LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstraße 34, 30171 Hannover
27. Industrie- und Handelskammer Braunschweig, Brabandstraße 11, 38100 Braunschweig
28. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Burgplatz 2 + 2a, 38100 Braunschweig
29. Bischöfliches Generalvikariat, Postfach 10 02 63, 31102 Hildesheim
30. Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt Wolfenbüttel, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1, 38300 Wolfenbüttel
31. Agentur für Arbeit Wolfenbüttel, Schützenstraße 13, 38304 Wolfenbüttel

32. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Verwaltungsaufgaben, Freudenthalstraße 10/12, 29614 Soltau

33. Hauptzollamt Braunschweig, Kasernenstraße 17, 38106 Braunschweig

34. LGLN - Behörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Braunschweig, Katasteramt Wolfenbüttel, Postfach 15 54, 38285 Wolfenbüttel

35. Staatliches Baumanagement, An der Martinikirche 7, 38100 Braunschweig

36. Finanzamt Wolfenbüttel, Jägerstraße 19, 38304 Wolfenbüttel

37. Polizeikommissariat Wolfenbüttel, Lindener Straße 22, 38300 Wolfenbüttel

38. Verkehrsbetriebe Bachstein GmbH, Vor dem Dammtor 18, 38315 Hornburg

39. Samtgemeinde Asse, Im Winkel 4, 38319 Remlingen

a) Gemeindebrandmeister, über: Samtgemeinde Asse

b) Örtlicher Zivilschutzleiter, über: Samtgemeinde Asse

c) Träger der Flächennutzungsplanung, über: Samtgemeinde Asse

(3-fach)

## SONSTIGE INTERESSENVERBÄNDE:

1. Nds. Landvolk, Helene-Künne-Allee 5, 38122 Braunschweig

2. Bund für Umwelt und Naturschutz in Deutschland (BUND), Göbenstraße 3a, 30161 Hannover

3. NABU Niedersachsen, Alleestraße 36, 30167 Hannover

## NACHBARGEMEINDEN:

1. Gemeinde Wittmar über: Samtgemeinde Asse

2. Gemeinde Denkte über: Samtgemeinde Asse

3. Gemeinde Remlingen über: Samtgemeinde Asse

Samtgemeinde Odenwald, Dahgrundsweg 5, 38312 Borsßum

4. Gemeinde Ohrum über: Samtgemeinde Odenwald

5. Gemeinde Dorstadt über: Samtgemeinde Odenwald

6. Gemeinde Borsßum über: Samtgemeinde Odenwald

7. Stadt Wolfenbüttel, -Planungsamt -, Stadtmarkt 15, 38300 Wolfenbüttel



# GEMEINDE KISSENBRÜCK

Der Bürgermeister

Mitglied der Samtgemeinde Asse in Remlingen

Landkreis Wolfenbüttel

## Bekanntmachung

### **Bebauungsplan "SO Einzelhandel Hauptstraße" mit Örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Kissenbrück - für das in der Anlage dargestellte Gebiet**

Der Rat der Gemeinde Kissenbrück hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 dem Entwurf des Bauleitplans und der Begründung unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Die Auslegung des Planentwurfes mit Begründung findet in der Zeit vom

**04.04.2012 bis 07.05.2012**

in der Verwaltung der Samtgemeinde Asse, Im Winkel 4, 38319 Remlingen, während der Dienststunden statt.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- der Gemeinde bereits vorliegende Stellungnahmen

Innerhalb der oben genannten Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Remlingen, den 26.03.2012

Der Bürgermeister

ausgehängt: .....

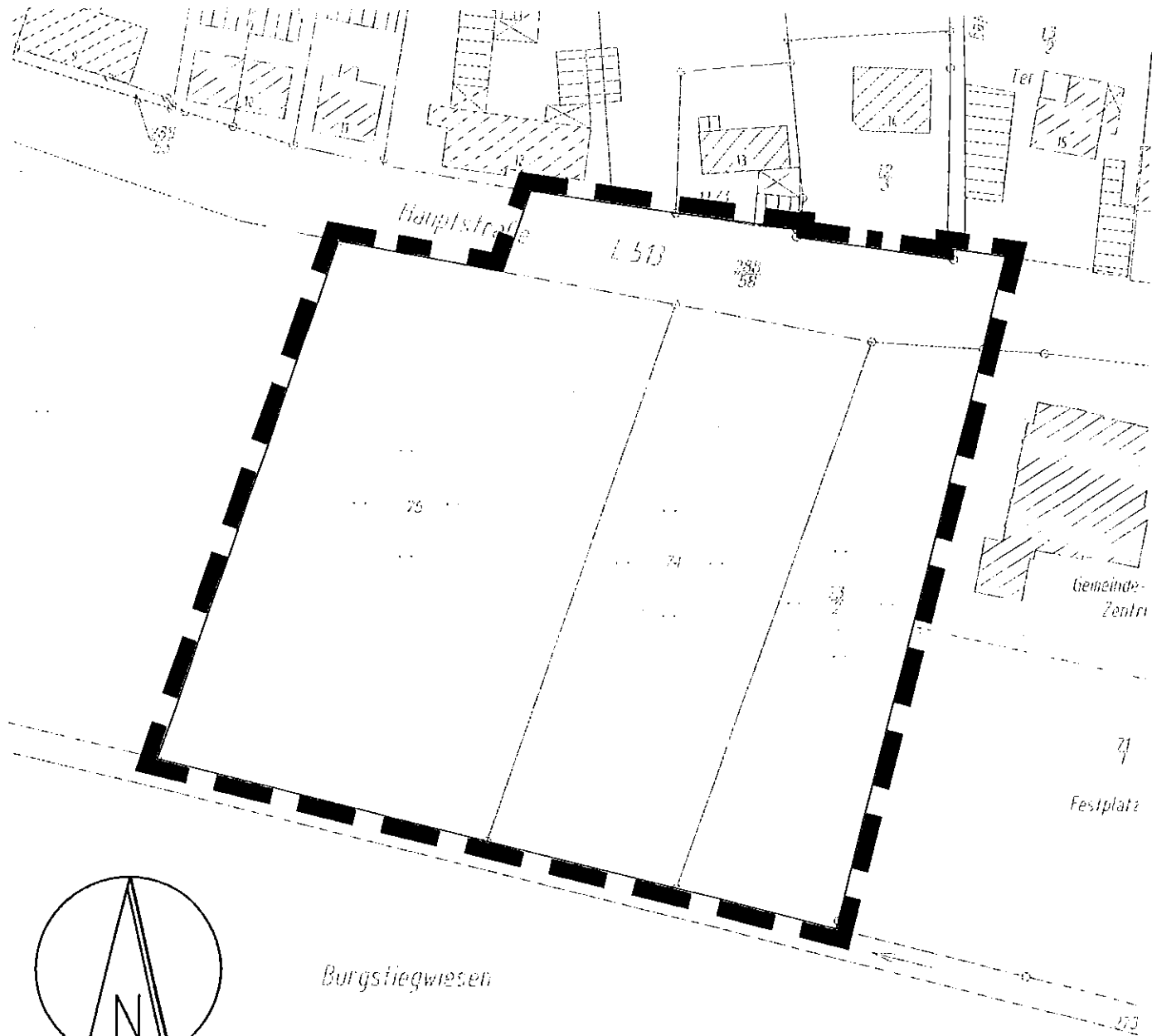
abgenommen: .....

  
(i.V. Grafms)

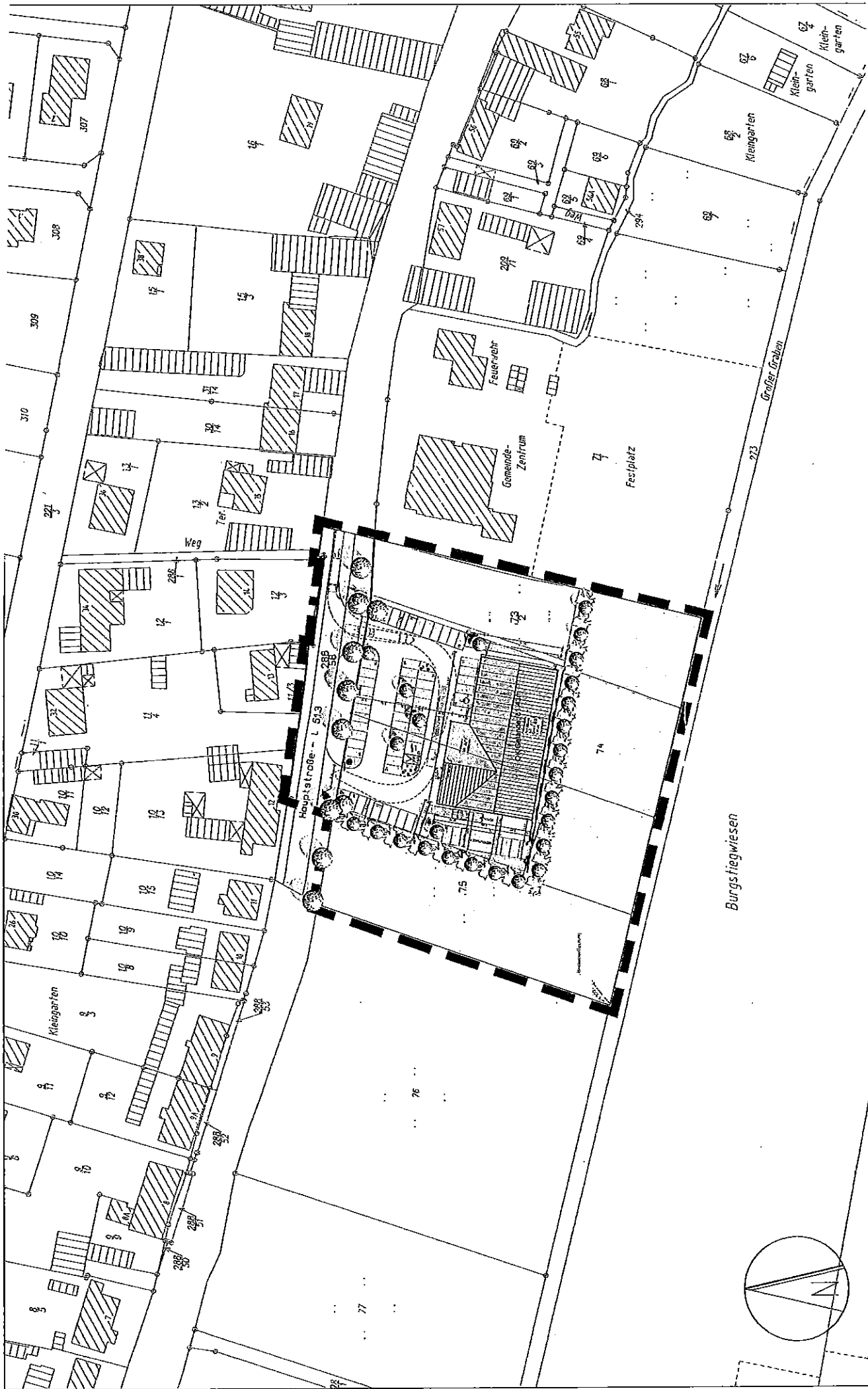
Konten der Samtgemeinde Asse:  
Braunschweigische Landessparkasse, Kto.-Nr. 0 802 729 (BLZ 250 600 00)  
Volksbank Wolfenbüttel-Salzgitter e. G., Kto.-Nr. 710 975 000 (BLZ 270 926 55)  
Postbank Hannover, Kto.-Nr. 605 70 - 308 (BLZ 250 100 30)

Bebauungsplan  
**SO Einzelhandel Hauptstraße**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Gebietsabgrenzung

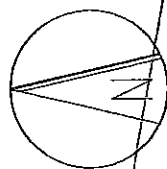


Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Kissenbrück, an der Hauptstraße (L513), wie dargestellt.



Gemeinde Kissenbrück  
 SO Einzelhandel Hauptstraße  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 Bebauungsentwurf

Stand: § 3(2) § 4(2) BauEG  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwarzert Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig



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



Hauptstraße L 513

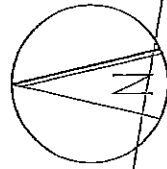
VKZ (P) 0,17  
 VKZ(A) 0,0112

**SO**  
 Einzelhandel

0,8 a OK 92,15 m üNN  
 OK FF EG 81,35 m üNN

U

Burgriegwiesen



247

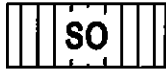
**Gemeinde Kissenbrück**  
**SO Einzelhandel Hauptstraße**  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
 Bebauungsplan

Stmrt § 3(2) § 4(2) BaUGB  
 BIm für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwend Walsenhausdamm 7 38100 Braunschweig



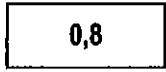
# PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

## Art der baulichen Nutzung

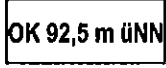


Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel  
siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1 und 5

## Maß der baulichen Nutzung



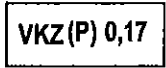
Grundflächenzahl



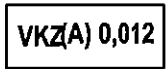
Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante als Höchstmaß über Normalnull



Höhenlage EG-Fussboden als Mindestmaß über Normalnull

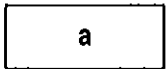


Verkaufsflächenzahl (periodischer Bedarf), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

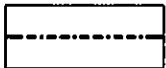


Verkaufsflächenzahl (aperiodischer Bedarf), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3

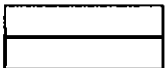


Baugrenze

## Verkehrsflächen

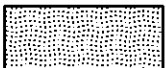


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



Private Grünfläche

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

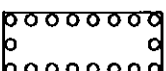


Überschwemmungsgebiet

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Gemeinde Kissenbrück**  
**SO Einzelhandel Hauptstraße**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3(2)/ § 4(2) BauGB

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sondergebiet SO-Verbrauchermarkt dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
  - a) Zulässig sind:
    - großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden
    - Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für Büros, Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen.
  - b) Im Sondergebiet ist eine Gesamtverkaufsflächenzahl (VKZ) für die Hauptwarengruppe "Periodischer Bedarf", die aus den Warengruppen "Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter" besteht, von:
    - 0,17 VKZ(P) (Verkaufsflächenzahl periodischer Bedarf), dies entspricht ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie
    - 0,012 VKZ(A) (Verkaufsflächenzahl aperiodischer Bedarf), dies entspricht ca. 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl VKZ gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind

  - VKZ(P) gilt für Sortimente des periodischen Bedarfs
  - VKZ(A) gilt für Sortimente des aperiodischen Bedarfs
  - c) Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen gelten alle dem Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelläden. Dienstleistungsbetriebe und nichtstörende Handwerksbetriebe sind dabei nicht bei der Ermittlung der Verkaufsflächen mitzurechnen.
2. Warenanlieferungen im Sondergebiet sind nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
4. Ausfahrten sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

In diesen Bereichen sind unzulässig:

  - Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.

Hier von ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
5. Im Sondergebiet SO - Einzelhandel ist bei Neuanlage von Stellplätzen je 6 Stellplätze ein Laubbaum als Hochstamm gem. Artenliste mit mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. (Artenliste: s. Anhang der Begründung)

Die Bäume können wahlweise einzeln zwischen den Stellplätzen, aber auch in Gruppen auf geeigneten Freiflächen, z.B. begleitend zur Landesstraße oder zu angrenzenden Nachbargrundstücken, gepflanzt werden. Die Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:
  - a) Je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gemäß Artenliste D und E zu pflanzen. (Artenliste, s. Anhang der Begründung).

Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
  - b) Zusätzlich ist je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein baumartiges Gehölz gemäß Artenliste A, B und C zu pflanzen (Artenliste, s. Anhang der Begründung).
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist auf der Ackerfläche ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standort zu entwickeln.

**Gemeinde Kissenbrück**  
**SO Einzelhandel Hauptstraße**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3(2) § 4(2) BauGB

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für das Sondergebiet SO Einzelhandel Hauptstraße.

## § 2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

## § 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ORANGE und ROT zulässig.

Farbreihe ORANGE: RAL 2001 Rotorange  
RAL 2002 Blutorange

Farbreihe ROT: RAL 3000 Feuerrot  
RAL 3002 Karminrot  
RAL 3011 Braunrot  
RAL 3013 Tomatenrot  
RAL 3016 Korallenrot

Mischtöne der Farben sind zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachflächen zulässig.

## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtliche Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

**Gemeinde Kissenbrück**  
**SO Einzelhandel Hauptstraße**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**

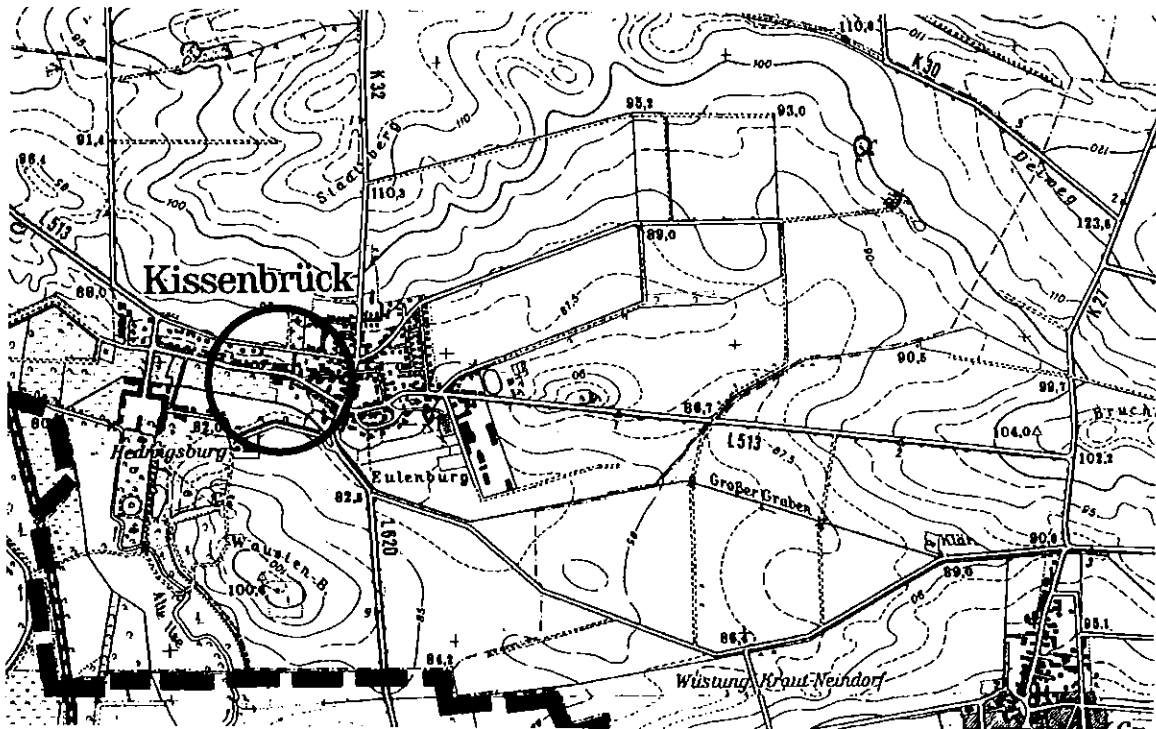
Stand: § 3(2)/ § 4(2) BauGB

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

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück,  
Samtgemeinde Asse, Landkreis Wolfenbüttel

# Begründung zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Hauptstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 02/ 2012  
§ 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

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

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<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	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Sonstige Festsetzungen	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Erschließung/ Ruhender Verkehr	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Bodenschutz/ Altlasten	9
2.8 Ver- und Entsorgung	9
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	10
3.2.1 Bestand	10
3.2.2 Entwicklungsprognose	12
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	12
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.2.5 Wechselwirkungen	14
3.3 Zusatzangaben	15
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
<b>4.0 Gestaltungsvorschriften</b>	<b>16</b>
4.1 SO Sondergebiet	16
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>17</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>19</b>
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>19</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>19</b>
<b>Anhang: Pflanzenliste</b>	<b>20</b>

## 1.0 Vorbemerkung

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

Die Gemeinde Kissenbrück ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Asse. Zur Gemeinde Kissenbrück gehören die Ortsteile Kissenbrück und Hedwigsburg.

Die Gemeinde Kissenbrück hat rd. 1.870 Einwohner. Die Samtgemeinde Asse hat rd. 10.000 Einwohner.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> ist der Ortsteil Remlingen Grundzentrum in der Samtgemeinde Asse und übernimmt Versorgungsaufgaben für den Nahbereich.

Mit dieser Planung wird eine zulässige Verkaufsfläche von insgesamt über 855 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit handelt es sich um einem großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken könnte. Zur planungsrechtlichen Sicherheit wird ein Sondergebiet auszuweisen.

Die Planung der Gemeinde ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat ein Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept durch die Fa. CIMA <sup>2)</sup> erstellen lassen. Dabei ist für den Großraum Braunschweig empirisch nachgewiesen worden, dass bis zu einer Größenordnung von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner für den periodischen Bedarf im definierten Einzugsbereich keine wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen zu vermuten sind, da bis zu diesem Wert nachweislich die Einzelhandelszentralität im periodischen Bedarf 100 % nicht überschreiten.

Gemäß CIMA-Bestandserhebung und in Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Asse wird die Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf mit 800 m<sup>2</sup> und im aperiodischen Bedarf mit 55 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Ortsteil Remlingen der Gemeinde Remlingen ist als Grundzentrum im RROP <sup>3)</sup> ausgewiesen. Aufgrund dieser Funktion hat Remlingen die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Mit dem Standort in Kissenbrück soll die Versorgung des westlichen Bereiches des Samtgemeindegebietes gesichert werden.

Im Grundzentrum Remlingen der Samtgemeinde Asse bestanden gem. CIMA Gutachten 2003, welches in das Regionale Einzelhandelskonzept des Zweckverbandes Großraum Braunschweig 2005 eingeflossen ist, seinerzeit ca. 2.410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf. Dies deckte den in der gleichen Studie ermittelten Bedarf im Einzugsbereich nicht ab. Das aktualisierte Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (2010) stellt fest, dass sich die Situation im Grundzentrum der Samtgemeinde Asse weiter verschlechtert hat. Im periodischen Bedarf ist die Verkaufsfläche

<sup>1)</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 und Regionales Raumordnungsprogramm, 2008, für den Großraum Braunschweig

<sup>2)</sup> vgl. Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Großraum Braunschweig, 15.12.2005 (CIMA Stadtmarketing)

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, in der derzeit gültigen Fassung

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

auf 2.230 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Dies entspricht einer Handelszentralität von 65,7 %. Die Versorgung der Bevölkerung ist damit nicht gesichert.

Der Bereich des Sondergebietes ist sowohl städtebaulich integriert als auch in das Netz der öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Das Integrations- und das Konzentrationsgebot sind somit auch gewahrt.

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Standortuntersuchung für insgesamt 5 mögliche Standorte zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Kissenbrück durchgeführt.

Dabei befanden sich alle potentiellen Standorte in Ortsrandlage, da der zentrale Bereich durch dichte Wohnbebauung geprägt ist. Eine ausreichend große Baulücke in zentraler Lage, die für eine Ansiedlung in Frage käme, ist nicht vorhanden.

Untersucht wurden Standorte an regionalen und überregionalen Straßen (Kreis- und Landesstraßen), über die eine gute verkehrsgeografische Anbindung gegeben ist, da gerade im ländlichen Raum Einkäufe überwiegend mit dem Pkw auf dem Weg vom/ zum Arbeitsplatz erfolgen.

Zusätzlich sollte auch die Nähe zur Wohnbebauung gegeben sein, um eine fußläufige Ein- und Anbindung sicherzustellen, die auch ältere Menschen bzw. Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, berücksichtigt.

Die Untersuchung bezog sich ausschließlich auf den Kernort Kissenbrück. Eine Ausdehnung der Überprüfung auf die Ortslage Hedwigsburg oder auf das gesamte Gemeindegebiet ist für diese Nutzung städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht sinnvoll, da es sich nicht um eine "beliebige" Siedlungsentwicklung handelt, sondern um eine Ergänzung der Infrastruktur am Hauptort und die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Am nördlichen Rand der Ortslage Kissenbrück zwischen der K 32 und der K 620 befindet sich der Golfplatz Kissenbrück, der keine städtebauliche Entwicklung nach Norden zulässt.

Zentrale Einrichtungen wie Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Kindergarten, Verwaltung, Kirche, befinden sich - bis auf die Schule - an der Hauptstraße. Außerdem befinden sich hier, in der Nähe des Kreuzungsbereiches L 513/ K 620/ K 32, Versorgungseinrichtungen wie eine Schlachtereier, eine Apotheke, eine Gaststätte und ein Blumenladen.

Die Hauptstraße, gleichzeitig die überregionale Landesstraße L 513, ist damit die wichtigste Straße im Ort.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nur der in der 17. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Standort an der Hauptstraße für die Nutzung in Frage kommt, da die Fläche unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt und die Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen der Hauptstraße ergänzt. Auch die Kriterien der Erschließung und Erreichbarkeit sind erfüllt. Die Fläche ist verfügbar, ein ÖPNV-Anschluss in akzeptabler Nähe existiert und die Akzeptanz durch die Bevölkerung kann vorausgesetzt werden. Unter allen Standorten ist hier auch am ehesten eine städtebaulich integrierte Lage, wie auch im RROP/ LROP gefordert, gegeben, zumal inzwischen die Herausnahme der Sondergebietsfläche aus dem Überschwemmungsgebiet erfolgt ist.

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

---

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

---

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Asse (Stand: 16. Änderung) sowie der 17. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren so geändert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (gem. § 8 (2) BauGB) entwickelt sein wird.

---

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um in Kissenbrück die Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück westlich des Dorfgemeinschaftshauses, welches von der Hauptstraße, der Landesstraße (L 513), erschlossen wird.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Zentrum von Kissenbrück und im Einzugsbereich des westlichen Samtgemeindegebietes sichergestellt, ohne dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist raumordnerisch zulässig.

Die durch die Nutzung erforderliche Grundstücksaufhöhung und Anpassung des Geländeneiveaus an die Erschließungsstraße ist inzwischen genehmigt. Die Erhöhung des Retentionsvermögens auf der verbleibenden Grünfläche stellt den erforderlichen Hochwasserschutz sicher.



---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Sondergebiet (SO) Einzelhandel

Die Fläche südlich der Hauptstraße, westlich angrenzend an das Gemeindezentrum, wird als Sondergebiet (SO) für "großflächigen Einzelhandel" im Sinne des § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

#### Art der baulichen Nutzung (SO)

Unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung wird das Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe im periodischen und aperiodischen Bedarf gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind außerdem:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in den Baukörper des Betriebes baulich integriert sind und sich gegenüber Grundfläche und Baumasse dem Hauptbetrieb unterordnen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Serviceeinrichtungen für Kunden
- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Büros, Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnnutzungen entspricht den Zulässigkeiten in einem Gewerbegebiet. Die übrigen Nutzungen sichern ab, dass selbst bei der Nichtrealisierung des Einzelhandelskonzeptes eine Nutzung möglich ist und der Plan nicht geändert werden muss.

Der Planung liegt ein konkretes Einzelhandelsvorhaben zugrunde mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> im periodischen Bedarf und mit 55 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf.

Die Gliederung im periodischen und aperiodischen Bedarf lässt sich grob wie folgt definieren:

#### Periodischer Bedarf (tägliches Bedarf)

Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im Wesentlichen: Nahrungs- und Genussmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf [(VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter].

#### Aperiodischer Bedarf

Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter (GG) für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien/ Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrische/ elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

Mit der Zulässigkeit von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und Büros etc. wird eine langfristige, nachhaltige Entwicklung des Standortes gesichert und für den Fall der Aufgabe von Einzelhandelsnutzungen auch eine andere Nutzung ermöglicht.

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

### **Maß der baulichen Nutzung (SO)**

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um das konkrete Projekt umzusetzen und die Maßstäblichkeit gegenüber der angrenzenden Bebauung zu wahren.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässigen Verkaufsflächen durch Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VKZ) in einer textlichen Festsetzung geregelt. Insgesamt sind für das Sondergebiet ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im periodischen Bedarf und 55 m<sup>2</sup> im aperiodischen Bedarf vorgesehen und mit dem ZGB abgestimmt.

Die Verkaufsflächen werden als relative Zahlen im Verhältnis zu den Bauflächen festgesetzt. Dabei ergibt sich für das SO mit einer Sondergebietsfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> und einer angestrebten absoluten Verkaufsfläche von 855 m<sup>2</sup> eine Verkaufsflächenzahl für den periodischen Bedarf (VKZ(P)) von 0,17 für 800 m<sup>2</sup> und im aperiodischen Bedarf von 0,012 (VKZ (A)) für 55 m<sup>2</sup>.

Die Art der Festsetzung basiert auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2008, das feststellt, dass zulässige Verkaufsflächen nicht als absolute Summe in einem Plangebiet festgesetzt werden dürfen. Hier besteht das Risiko, dass der letzte Grundstückseigentümer, der ein Grundstück erwirbt, ggf. zwar ausreichend Bauflächen aber keine Verkaufsfläche mehr zur Verfügung hat, da nach dem "Windhundprinzip" die insgesamt zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen bereits ausgeschöpft sind. Dies ist nach dem vorliegenden Urteil nicht zulässig.

Eine Festsetzung von absoluten Verkaufsflächenzahlen wäre für das Sondergebiet derzeit zwar möglich, da die Fläche von einem einzelnen Investor vermarktet wird. Dies kann jedoch nicht für die Zukunft sichergestellt werden. Die Verteilung der zulässigen Verkaufsflächen bei einem Verkauf von Teilgrundstücken kann dann über privatrechtliche Verträge geregelt werden bzw. übertragen werden.

Bei Angebotsplanungen müssen die getroffenen Festsetzungen bestimmt und vollziehbar sind. Daher sind auch die Verkaufsflächen nicht als absolute sondern als relative Verkaufsflächen festzusetzen, d. h. Verkaufsflächenzahl analog zur Grund- oder Geschossflächenzahl.

## **2.2 Sonstige Festsetzungen (Höhen)**

Das Baugebiet liegt derzeit tiefer als die Straße. Um dieses bebaubar zu machen, wird eine Anhebung des Geländes mindestens auf Straßenniveau erforderlich. Daher setzt der Plan die Höhenlage für Gebäude (Oberkante Fertigfußboden EG) mit 81,35 m ü. NN fest.

Die Landesstraße L 513 liegt bei ca. 81,25 m ü. NN. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 92,50 m ü. NN und damit mit einer absoluten Höhe von ca. 11 m festgesetzt.

### **2.3 Grünflächen**

---

Südlich und westlich der Sonderbaufläche wird eine Grünfläche (ca. 0,51 ha) überwiegend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, hier verbunden mit Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB zum Hochwasserschutz festgesetzt.

Auf diesen Flächen ist im Rahmen der genehmigten Grundstücksaufhöhung und der Entlassung der Sondergebietsfläche aus dem Überschwemmungsgebiet eine genehmigte Grundstücksmodellierung durchgeführt worden, um ausreichende Retentionsräume für den Hochwasserschutz zu schaffen. Die Fläche wird entsprechend als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Auf der Fläche wird sich ein feuchtes Grünland entwickeln, was gegenüber der bisherigen Ackernutzung eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes bewirkt. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zur Eingrünung des Baugebietes nach Süden und Westen, um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu mildern, insbesondere gegenüber der freien Landschaft und dem westlich gelegenen Rittergut.

### **2.4 Erschließung/ Ruhender Verkehr**

---

#### **a) Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über Anschlüsse an die Landesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Zufahrten sind einzuhalten. Das zuständige Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr in Wolfenbüttel weist auf die Notwendigkeit einer fußläufigen Verbindung auf der Südseite der Landesstraße L 513 bis an das westliche Ende des geplanten Sondergebietes hin.

#### **b) Park- und Stellplatzflächen**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Park- und Stellplätzen Rechnung getragen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Park- und Stellplätze wird im Zuge der Ausbauplanung festgelegt bzw. die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für neu anzulegende Stellplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Baumpflanzungen im Verhältnis zu der Anzahl der Stellplätze.

### **2.5 Brandschutz**

---

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

### **2.6 Immissionsschutz**

---

Für das Sondergebiet selbst ist aufgrund der Nutzung kein Schallschutz erforderlich.

Für die angrenzenden Nutzungen (Gemeinschaftszentrum, Wohnen in einer gemischten Nutzung) ist aufgrund der Größe des Einzelhandelsbetriebes davon auszugehen, dass keine unzulässig hohen Immissionswerte entstehen.

---

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

Darüber hinaus setzt der Plan die Unzulässigkeit von Warenanlieferungen nachts (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) fest.

---

## **2.7 Bodenschutz/ Altlasten**

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu melden. Der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche vor.

---

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ist der Anschluss an die vorhandenen Verbundnetze (elektrische Energieversorgung, Wasserversorgung) vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Kissenbrück zuzuführen.

---

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzung zu schaffen, um in Kissenbrück die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend Waren für den periodischen Bedarf (Lebensmittel) zu ermöglichen.

Auf insgesamt rd. 1,1 ha Bebauungsplanfläche wird ein Sondergebiet SO in einer Größe von rd. 0,48 ha sowie Grünfläche auf rd. 0,51 ha und eine Straßenfläche von 0,11 ha ausgewiesen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Da eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht möglich ist, ergibt sich für den derzeitigen Stand der Planung eine maximale Versiegelung von ca. 0,38 ha.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>4)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>5) 6)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>7)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Asse und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Wolfenbüttel abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>8)</sup>.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

---

#### 3.2.1 Bestand

---

##### a) Naturräumliche Schutzgüter

Das RROP 2008 stellt den Änderungsbereich als Siedlungsfläche überlagert von einem Vorsorgegebiet Hochwasserschutz dar. Aktuell erfolgt eine Nutzung als Ackerfläche. Inzwischen wurde eine Grundstücksaufhöhung für den Bereich des Sondergebietes genehmigt und dieser Teil damit aus dem Überschwemmungsgebiet entlassen.

Angrenzend befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wolfenbüttel besitzt das Gebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope angrenzend ist es als intensiv genutztes Grünland mit einer mittleren Bedeutung festgestellt. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die Auenniederung und dem westlich gelegenen Rittergut mit seiner landschaftsprägenden Allee.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Asse ist das geplante Sondergebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Asse erfolgt eine Ausweisung als Sonderbaufläche und Grünfläche. Damit wird die die Baugebietsfestsetzung in Übereinstimmung mit den Flächennutzungsplandarstellungen gebracht.

---

<sup>4)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 14ff i.V.m. Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (§ 5 NAGB – NatschG)

<sup>5)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>6)</sup> DIN 18005

<sup>7)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig; Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>8)</sup> Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet.

#### **- Schutzgut Boden**

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Im Bereich des ausgewiesenen Sondergebietes erfolgt zudem eine Überprägung durch die Geländeaufhöhung.

Durch die planerisch vorbereiteten Versiegelungen werden die natürlichen Bodeneigenschaften in weiten Bereichen zerstört. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Bereich der zukünftigen Bebauung sind daher erheblich.

#### **- Schutzgut Wasser**

##### **a) Oberflächenwasser**

Am südlichen Rand, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer "Großer Graben". Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die ausgewiesene Grünfläche liegt in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet.

##### **b) Grundwasser**

Das Grundwasser ist mäßig bis stark beeinträchtigt.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planbereich bildet aufgrund seiner Beschaffenheit und Lage einen Übergang vom bebauten Siedlungsbereich in den freien Außenraum. Vorbelastungen der Luftqualität ergeben sich durch den Verkehr auf der Landesstraße.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine mittlere Bedeutung.

Die Planung bereitet Versiegelungen durch Gebäude-, Stellplatz- und Erschließungsflächen vor.

#### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Ackerfläche zählt aufgrund der Stoffeinträge durch die Bewirtschaftung zu den naturfernen Biotoptypen. Anzeichen auf das Vorhandensein bedrohter oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Straßenbegleitend befindet sich eine Laubbaumreihe.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich am äußersten Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Kissenbrück mit Übergang in die unbebaute Landschaft, jedoch angrenzend an bestehende Bebauung.

Zur Eingliederung in das Landschaftsbild wird dem Plan eine Gestaltungsvorschrift beigelegt.

Das Landschaftsbild wird sich künftig nicht wesentlich verändern.

##### **b) Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

##### **c) Schutzgut Mensch**

Nach dem RROP 2008 hat der Planbereich keine Bedeutung für die Erholung.

##### **d) Bodenschutz**

Der Landkreis Wolfenbüttel besitzt keine Kenntnisse über Altlasten innerhalb des Plangebietes.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

Die Ausweisung des Baugebiets führt nicht zu grundsätzlichen Veränderungen, auf dem Ackerland führt sie zur dauerhaften Beseitigung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplanes für die zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden/ Wasser werden auf der Baugebietsfläche durch die vollflächige Aufschüttung und Versiegelung erhebliche Auswirkungen eintreten.

Gegenüber dem Bestand wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können westlich erhöht.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft, Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind Auswirkungen auf den Flächen der festgesetzten Versiegelung zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Es erfolgt eine Anpflanzungsfestsetzung zum Ortsrand.
- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird das Vorhaben auf einer Ackerfläche ohne Baumbestand realisiert. Die angrenzenden Flächen sind im Osten durch bauliche Anlagen geprägt.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes insbesondere aufgrund der Umwandlung von Acker in Grünland möglich (siehe Bilanzierung).

#### **b) Bodenschutz und Wasser**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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 be-

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Tabelle: Rechnerische Bilanz (Städtetag-Modell)

Fläche in m <sup>2</sup>	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor.	Flächenwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
9.220	Acker	AT	9.220	1	9.220	4.780	Baufläche				
670	Ackerrandstreifen-	TF	670	2	1.340		0,8 Versiegelung 0,2 Artenreicher Scherrasen	OVS GRA	3.830 950	0 1	950
1.120	Straße	X	450	0	-	1.120	Straße				
	Versiegelung Randstreifen mit Bäumen	X HB	670 450	- 3	1.350		Versiegelung Seitenber. mit Bäumen	X HB	1.020 100	0 3	300
						4.670	Intensivgrünland	GIF	4.670	2	9.340
						440	Anpflanzungs- festsetzungen	HFM	440	3	1.320
11.010	Gesamt		11.010			11.010	Gesamt		11.010		
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)						Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)					
						11.910					
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)						11.910					
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)						11.910					
Werteinheitendifferenz											0

Es entsteht kein Defizit, das ausgeglichen werden müsste. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet.

### 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Standortuntersuchung für insgesamt 5 mögliche Standorte zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Kissenbrück durchgeführt.

Dabei befanden sich alle potentiellen Standorte in Ortsrandlage, da der zentrale Bereich durch dichte Wohnbebauung geprägt ist. Eine ausreichend große Baulücke in zentraler Lage, die für eine Ansiedlung in Frage käme, ist nicht vorhanden.

Untersucht wurden Standorte an regionalen und überregionalen Straßen (Kreis- und Landesstraßen), über die eine gute verkehrsgeografische Anbindung gegeben ist, da gerade im ländlichen Raum Einkäufe überwiegend mit dem Pkw auf dem Weg vom/ zum Arbeitsplatz erfolgen.

Zusätzlich sollte auch die Nähe zur Wohnbebauung gegeben sein, um eine fußläufige Ein- und Anbindung sicherzustellen, die auch ältere Menschen bzw. Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, berücksichtigt.

Die Untersuchung bezog sich ausschließlich auf den Kernort Kissenbrück. Eine Ausdehnung der Überprüfung auf die Ortslage Hedwigsburg oder auf das gesamte Gemeindegebiet ist für diese Nutzung städtebaulich und siedlungsstrukturell nicht sinn-



Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

voll, da es sich nicht um eine "beliebige" Siedlungsentwicklung handelt, sondern um eine Ergänzung der Infrastruktur am Hauptort und die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Am nördlichen Rand der Ortslage Kissenbrück zwischen der K 32 und der K 620 befindet sich der Golfplatz Kissenbrück, der keine städtebauliche Entwicklung nach Norden zulässt.

Zentrale Einrichtungen wie Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr, Kindergarten, Verwaltung, Kirche, befinden sich - bis auf die Schule - an der Hauptstraße. Außerdem befinden sich hier, in der Nähe des Kreuzungsbereiches L 513/ K 620/ K 32, Versorgungseinrichtungen wie eine Schlachtereier, eine Apotheke, eine Gaststätte und ein Blumenladen.

Die Hauptstraße, gleichzeitig die überregionale Landesstraße L 513, ist damit die wichtigste Straße im Ort.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nur der in der 17. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Standort an der Hauptstraße für die Nutzung in Frage kommt, da die Fläche unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt und die Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen der Hauptstraße ergänzt. Auch die Kriterien der Erschließung und Erreichbarkeit sind erfüllt. Die Fläche ist verfügbar, ein ÖPNV-Anschluss in akzeptabler Nähe existiert und die Akzeptanz durch die Bevölkerung kann vorausgesetzt werden. Unter allen Standorten ist hier auch am ehesten eine städtebaulich integrierte Lage, wie auch im RROP/ LROP gefordert, gegeben, zumal inzwischen die Herausnahme der Sondergebietsfläche aus dem Überschwemmungsgebiet erfolgt ist.

### 3.2.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Wasserbiotope gebundene Fauna hat andere Lebensraumansprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope. Der naturnahe Zustand lässt ein größeres Artenspektrum auch gefährdeter und geschützter Arten erwarten als der ausgebaute, besiedelte Zustand.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. In Folge einer Besiedlung, und damit verbunden einer Bebauung des Areals kann eine natürliche Bodenentwicklung im Bereich der Versiegelungen nicht mehr stattfinden. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Map-Server des NLWKN) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen erfolgte daneben eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. Städtetagmodell.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die naturräumlichen Schutzgüter Boden und Wasser.

Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen/ Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt, wobei der jeweilige Eigentümer der Flächen verantwortlich für den Erhalt und den Ersatz der Maßnahme ist.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. Ziel ist die Absicherung der Versorgung der Bevölkerung durch Entwicklung eines Sondergebietes "Einzelhandel" inklusive Grünfläche auf einer Fläche von rd. 1,1 ha.

Das bisher unbebaute Gebiet wird aktuell als intensiv Acker genutzt und besitzt eine allgemeine bis geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter ist das Plangebiet aktuell von untergeordneter Bedeutung. In Folge der Planung und deren Realisierung sind erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

---

## 4.0 Gestaltungsvorschriften

---

### 4.1 SO Sondergebiet

---

Das Plangebiet befindet sich zwar am Ortsrand von Kissenbrück, aber auch zentral in der Ortsmitte an der Hauptdurchgangsstraße (L 513).

Die Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. In der Umgebung ist die Bebauung zwar uneinheitlich, jedoch grenzt das Gebiet an die freie Landschaft. Die vorhandene benachbarte Bebauung (Dorfzentrum) wurde mit einer gegliederten Dachfläche aus einzelnen kleineren roten Satteldächern ausgeführt.

Die Umgebung zeichnet sich größtenteils durch traditionelle Bauweisen aus. Damit das Erscheinungsbild innerhalb eines gewissen Rahmens gewahrt bleibt, trifft die ÖBV Regelungen zu den Dachformen und Farben.

Zu § 1. Der räumliche Geltungsbereich für die ÖBV bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2 Das Ortszentrum von Kissenbrück ist durch geneigte Dächer in traditionellen Farben geprägt. Durch die Vorschrift wird ein Mindestmaß an Anpassung an vorgefundene Formen erzielt.

Zu § 3 Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll eine Anpassung an die umgebende Bebauung und Einbindung in das Landschaftsbild durch die Verwendung traditioneller Materialien und Farben erfolgen. Neben roten Dächern sind auch orange Farben zugelassen. Die Farben der Farbreihe ORANGE entsprechen der Farbe des traditionellen Tonziegels. Im Sinne einer Nutzung von regenerativen Energien werden Sonnenkollektoren und Solarzellen in der Dachfläche zugelassen.

Zu § 4 Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

---

## 5.0 Flächenbilanz

---

Baufläche SO	0,48 ha
Grünfläche	0,51 ha
Straßenfläche	0,11 ha

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Brandschutz

Der **Landkreis Wolfenbüttel** weist in seiner Stellungnahme vom 10.06.2011 aus brandtechnischer Sicht auf folgende Auflagen hin:

1. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden in einem Umkreis von 200 m zur Verfügung stehen.
2. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt WE 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein. Die Anforderungen der DIN 14220 sind einzuhalten.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus erschöpflichen Löschwasserstellen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Erschöpfliche Löschwasserstellen müssen befestigte Zufahrten und Aufstellflächen (Zufahrtsbreite 3,50 m, 10 t Achslast, Brückenklasse 30, s. DIN 14090) haben, die Saughöhe darf 5 m nicht überschreiten, die Tauchtiefe von 30 cm bei 800 l/min und 50 cm bei 1600 l/min muss gewährleistet sein, eine frostfreie Entnahme ist erforderlich, die Saugestelle ist mit einem Hinweisschild nach DIN zu kennzeichnen.
5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens, bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll und bei Entnahme aus erschöpflichen Löschwassermengen durch Planungsunterlagen, Übereinstimmungserklärungen und Abnahmebescheinigungen zu erbringen. Die entsprechenden Unterlagen sind der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
7. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, so sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen.
8. Die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen gemäß DVNBauO § 1 und § 3 sowie DIN 14090 vorhanden sein. Die Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.
9. Die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, Ausstattung und verkehrstechnischen Anbindung sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.
10. Die Auflagen der örtlich zuständigen Ortsbrandmeisters der Gemeinde Kissenbrück sowie des Gemeindebrandmeisters der Samtgemeinde Asse sind die weiterführenden Planungen einzubeziehen.

### **- Ver- und Entsorgung**

Der **Landkreis Wolfenbüttel** gibt mit Schreiben vom 25.01.2012 folgende Hinweise:

Grundsätzlich gilt für die Ableitung von Niederschlagswasser, dass die natürliche Hochwasserabflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes nicht überschritten werden darf. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA Arbeitsblatt A 117 ist den KOSTRA-Daten DWD 2000 für ein fünfjähriges Regenereignis durchzuführen und der Unteren Wasserbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Ebenso ist das Merkblatt DWA-M 153 Tab. 3 (zulässige Regenspenden) zu beachten.

### **- Landwirtschaft**

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist in ihrer Stellungnahme vom 15.06.2011 auf Folgendes hin:

Das bisher unbebaute Gebiet wird derzeit als Acker genutzt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes insbesondere auf Grund der Umwandlung von Acker in Grünland möglich. Südlich und westlich der Sonderbaufläche wird eine Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hinsichtlich der zu erwartenden Versiegelung und der Anhebung des Geländes auf Straßenniveau ist hydrologisch sicherzustellen, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzlichen Vernässungen aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass der an das Plangebiet angrenzende Vorfluter in seiner Funktion für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden darf.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen Emissionen in Form von Stäuben, Geräuschen oder auch Gerüchen, die in das Plangebiet hinein wirken können. Landwirtschaftlich bedingte Immissionen sind zu tolerieren.

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

---

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

### **9.0 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.

### **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

### **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Kissenbrück unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Kissenbrück, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Anhang: Pflanzenliste

Gemeinde Kissenbrück, Ortsteil Kissenbrück, Landkreis Wolfenbüttel

**Anhang: Pflanzenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl zugelassener heimischer Arten. Eine große Anzahl sind jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

**Liste der empfohlenen Gehölzarten für die Verwendung im Bereich des Landkreises Wolfenbüttel**  
Die ersten Abkürzungen beziehen sich auf die Samenbestandteile, die folgenden auf die Sorten.

Bäume I. Ordnung	Über 20m Pfeilhöhe	Größtklasse	12,5 - 20m	12,5 - 20m
Acer platanoides	Bergahorn	Acer platanoides	Acer platanoides	Acer platanoides
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus	Acer pseudoplatanus
Betula pendula	Birke	Betula pendula	Betula pendula	Betula pendula
Betula pubescens	Birke	Betula pubescens	Betula pubescens	Betula pubescens
Castanea sativa	Kastanie	Castanea sativa	Castanea sativa	Castanea sativa
Quercus robur	Eiche	Quercus robur	Quercus robur	Quercus robur
Quercus petraea	Eiche	Quercus petraea	Quercus petraea	Quercus petraea
Tilia cordata	Lilienthal	Tilia cordata	Tilia cordata	Tilia cordata
Tilia platyphyllos	Lilienthal	Tilia platyphyllos	Tilia platyphyllos	Tilia platyphyllos
Ulmus glabra	Ulm	Ulmus glabra	Ulmus glabra	Ulmus glabra
Bäume II. Ordnung	12,5 - 20m			
Alexandria	Alexandria			
Amelanchier	Amelanchier			
Betula pubescens	Birke			
Caragana arborea	Waldrebe			
Juniperus communis	Flechteneibe			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			
Salix virens	Weiden			
Salix alba	Weiden			
Salix caprea	Weiden			
Salix purpurea	Weiden			