

Dan-28

Gemeinde Danndorf
Landkreis Helmstedt

**Bebauungsplan „Velpker Weg III“
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Teil 1 - Begündung *Helmndarving***

Satzung

Danndorf, 19.02.2015

Beglaubigt
Samtgemeinde Velpke

Velpke, den 04. MAI 2015

Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage:



Planungsbüro Warnecke

Wendendorwall 19

38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240

F. 0531 / 12 19 241

mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	Seite 3
	1.1 Anlass der Planung	3
	1.2 Lage und Geltungsbereich	4
2	Vorgaben	6
3	Städtebauliche Planung	9
	3.1 Konzeption	9
	3.2 Mögliche Konfliktsituationen	13
	3.3 Städtebaulicher Entwurf	16
4	Flächenbilanz	17
5	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung	18
	5.1 Festlegung des Untersuchungsraumes	19
	5.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	19
	5.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff	25
	5.4 Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen	27
	5.5 Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)	27
	5.6 Bilanzierung des Eingriffs	28
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	31
	6.1 Art der Baulichen Nutzung	31
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	31
	6.3 Bauweise	33
	6.4 Baugrenze	33
	6.5 Garagen und offene Kleingaragen	34
	6.6 Verkehrsflächen	34
	6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	35
	6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
	6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	36
	6.10 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	37
	6.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
	6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses	38
	6.13 Textliche Festsetzungen	39
7	Hinweise	42
8	Ver- und Entsorgung	42
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	44
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	45

1 Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche 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) beinhaltet 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
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

Hinsichtlich Inhalte und Verfahrensweise erfolgte am 08.05.2014 ein Abstimmungsgespräch mit dem Erschließungsträger und dem zuständigen Vertreter der Samtgemeinde Velpke. Eine gezielte Abstimmung mit dem Bauplanungsamt des Landkreises Helmstedt wurde am 12.05.2014 vorgenommen. Am 12.06. sowie am 19.06.2014 erfolgten Vorstellungen und Erörterungen im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss.

1.1 Anlass der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Velpker Weg III“ stellt eine bauliche Ergänzung im Südosten der Ortslage von Danndorf dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Danndorf, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen, indem für den Bereich am südöstlichen Ortsrand von Danndorf auf einer Fläche von ca. 3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Derzeit kann innerhalb der Gemeinde Danndorf die große Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das Interesse an Wohnbauland am Standort Danndorf resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus der Nachfrage von potentiellen Neubürgern. Die im Ort vorhandene Infrastruktur, die umfassend gute Ausstattung des Grundzentrums Velpke insbesondere in den Daseinsgrundfunktionen Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben sowie die räumliche Nähe und die damit verbundene Gunstlage zur Großstadt Wolfsburg begründen den attraktiven Wohnstandort Danndorf dabei wesentlich.

Innerhalb der letzten Jahre erfolgte die wohnbauliche Erweiterung in Danndorf im Bereich des unmittelbar nördlich bzw. westlich an das neue Plangebiet angrenzenden Baugebietes „Am Velpker Weg II“. Seit 2010 wurden hier auf einer Fläche von rd. 7,7 ha in drei Bauabschnitten ca. 88 Wohnbaugrundstücke erschlossen, die zwischenzeitlich nahezu vollständig realisiert worden sind. Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage wird zudem parallel zu diesem Baugebiet ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt, das sich als „Velpker Weg IV“ auf einer Fläche von rd. 1 ha im Südwesten des dritten Bauabschnittes vom Baugebiet „Am Velpker Weg II“ im Übergang zur Altdorflage anlagert. Mit der Entwicklung bzw. Ansiedlung dieser beiden neuen Baugebiete wird die bauliche Entwicklung von Danndorf in diesem Bereich zu einem Abschluss kommen.

Da sich das neue Plangebiet unmittelbar im Nordosten an den dritten Bauabschnitt vom Bebauungsgebiet „Am Velpker Weg II“ anlagert, wird der in diesem Baugebiet auf den nordöstlich liegenden Grundstücken vorgesehene Schutzstreifen gegenüber dem bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzten neuen Plangebiet unwirksam. Die bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deklarierte 3 m breite Fläche, die nicht im Rahmen der Kompensationsberechnung zu dem Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“ berücksichtigt wurde, soll demgemäß aufgegeben werden, um den Grundstückseigentümern eine freie Gestaltung ihrer Grundfläche zuzugestehen. Somit handelt es sich bei der Beplanung vom Bebauungsplan „Velpker Weg III“ gleichzeitig um die 2. Änderung vom Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“.

Insgesamt soll die Wohnbaufläche „Velpker Weg III“ im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitest gehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt 42.583 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Danndorf und stellt sich als Teilfläche der hier „Am Velpker Wege“ (im Nordosten) und „Altes Gehäge“ (im Südosten) genannten Gemarkung dar. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 143/6, 143/8, 143/4, 143/10 sowie einen Teilbereich von 380/6; außerdem wird im Nordosten der Flurstücke 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8 und 144/25, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Vel-

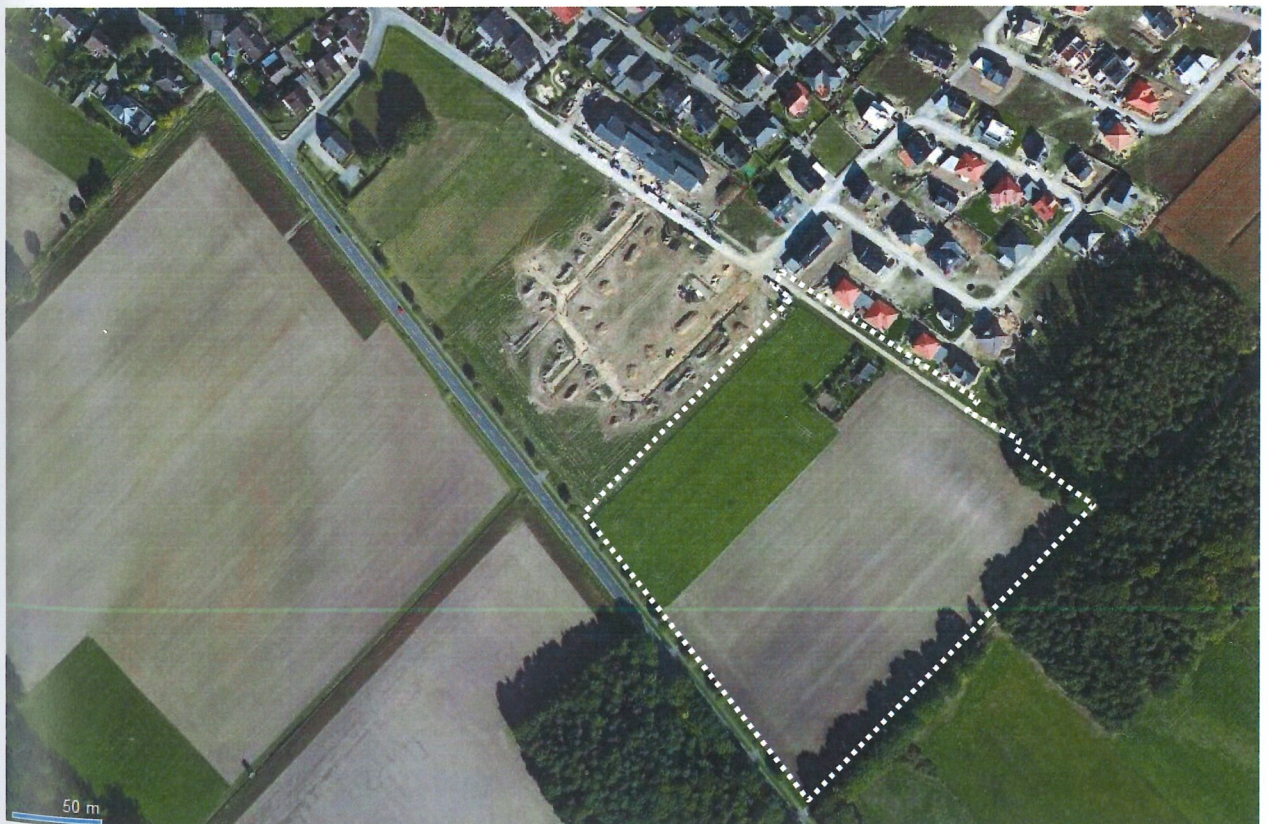
pker Weg II“ befinden, jeweils ein 3 m schmaler Streifen in das Plangebiet integriert, der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen war.

Das neue Baugebiet „Velpker Weg III“ wird überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gebildet. Abgesehen von dem aufzugebenden Pflanzstreifen im Bereich von „Am Velpker Weg II“ besteht dabei im Übergang zur nördlichen Wegeparzelle eine rd. 700 m² große Gartenfläche; und den nordöstlichen Bereich des Plangebietes nimmt eine rd. 400 m² große Gehölzfläche ein. Das Plangebiet stellt sich als Übergangsfläche zwischen den jüngeren Wohnsiedlungen (Baugebiet „Am Velpker Weg II“) im Norden bzw. Westen sowie den östlich die Ortslage umgebenden Acker- und Gehölzflächen (teilweise Wald) dar.

Im Nordwesten grenzt das neue Plangebiet damit unmittelbar an die im Entstehen begriffene Wohnbebauung des 3. Bauabschnittes vom Baugebiet „Am Velpker Weg II“ an, das sich in südwestlicher Richtung gegenüber der Landesstraße L 647 durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand aus mit Natursteinen gefüllten Gabionen abriegelt.

Im Südosten ist das Plangebiet durch die Parzelle eines unbefestigten Wirtschaftsweges umgeben, an den sich östlicherseits Gehölz- und Waldflächen anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Velpker Weg III im Luftbild (Quelle: bing)



Im Norden umfasst das Plangebiet zudem einen Teilbereich einer rd. 11 m breiten Wegeparzelle, die neben breiten Grünstreifen einen unbefestigten Wirtschaftsweg aufnimmt. Nördlicherseits schließt sich hier bereits die Wohnbebauung vom zweiten Bauabschnitt von „Am Velpker Weg II“ an, die von dieser Wegeparzelle allerdings nicht zugänglich ist. Die in das neue Plangebiet einbezogene Wegeparzelle bindet nordwestlicherseits in den kommunalen Straßenraum „Margaritenweg“ ein, der eine wichtige Erschließungsstraße für das neue Baugebiet „Am Velpker Weg II“ darstellt. Der breite Straßenraum nimmt in seinen ausgemuldeten Grünflächen Oberflächenwasser auf, und er weist aufgrund des Verkehrsaufkommens neben der Fahrbahn einen separaten Fußweg auf. Der „Margaritenweg“ mündet in den „Tränkenweg“ ein, der einerseits in die alte Ortslage und andererseits auf die Landesstraße L 647 führt.

Der Straßenraum der Landesstraße L 647 bildet im Südwesten die Begrenzung für das neue Baugebiet, wobei dieser Bereich noch nicht innerhalb der Ortsdurchfahrt, sondern im Bereich der sog. freien Strecke liegt. Im Randbereich zum Plangebiet lagern sich an die Fahrbahn ein schmaler Grünstreifen, ein Radweg sowie der Straßenseitengraben an, der den Status eines Gewässers III. Ordnung besitzt. Im Rahmen der weiteren Beplanung sind hier die Vorgaben zur sog. Bauverbotszone und zum Verbot von Zu- und Abfahrten (gem. § 24 NStrG) zu beachten, außerdem ergeben sich bestimmte Nutzungsbeschränkungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Straßenseitengraben.

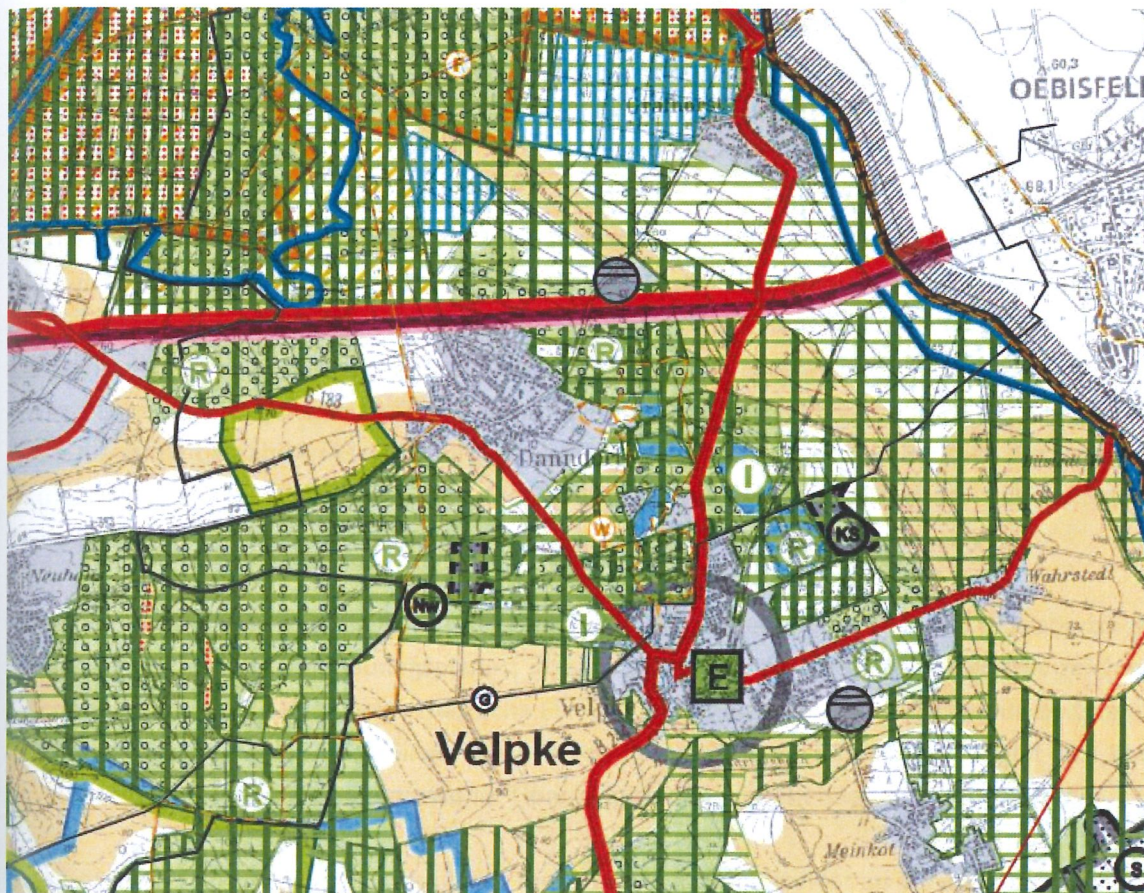
2 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** 2008 für den Großraum Braunschweig ist das **Samtgemeindezentrum Velpke** als Grundzentrum mit den **Schwerpunktaufgaben** Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum dargestellt. Zudem übernimmt es wichtige Versorgungsaufgaben für das Gebiet der Samtgemeinde und ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Danndorf befindet sich im Bereich der Siedlungsachse Wolfsburg-Danndorf-Velpke. Nordöstlich ~~von~~ des Ortes verläuft parallel zur Schnellbahnstrecke (Haupteisenbahnstrecke) über die Allerbrücke seit 2010 die neue Strecke der B 188 zwischen Oebisfelde und Vorsfelde. Die Verlegung der ehemals südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße und der Neubau der Ortsumgehung Danndorf/Velpke erfolgte auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses vom 12.11.2007 mit dem Ziel, die Ortsbereiche von Danndorf, Velpke, Wahrstedt und Oebisfelde von gebietsfremden Durchgangsverkehr zu entlasten.

Nordöstlich und südwestlich der Ortslage von Danndorf sind Vorbehaltsgebiete für Waldflächen mit besonderer Schutzfunktion dargestellt. Die Waldflächen sind zudem als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Südwestlicherseits der Plangebietsfläche sind Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ausgewiesen, die teilweise von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert werden.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Südöstlich bzw. nordöstlich der Ortslage von Danndorf sind im RROP regionalbedeutsame Wanderwege bzw. im Nordosten Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Im Nordosten der Ortslage von Danndorf sind im RROP Gewässer nachrichtlich gekennzeichnet.

Am südwestlichen Ortsrand vom Danndorf verläuft die Landesstraße L 647 (ehemalige Bundesstraße B 188), die das Plangebiet im Zuge der freien Strecke vor dem Beginn der Ortsdurchfahrt tangiert und die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung Danndorf an das Oberzentrum Wolfsburg einerseits und an das Samtgemeindezentrum Velpke andererseits anbindet. Im Bereich dieser Ortszufahrt mündet der „Tränkenweg“ ein, in den wiederum der kommunale Straßenraum „Margaretenweg“ einbindet, der die äußere Erschließung des neuen Baugebietes darstellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der vorliegenden Planung eingehalten wird. Der in der Fassung vom 12.01.2011 in seiner 40. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Velpke stellt den alten Ortskern von Danndorf entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Prägung größtenteils als gemischte Baufläche (M) dar. Hier richtet sich eine ergänzende Bebauung in weiten Teilen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Satzung

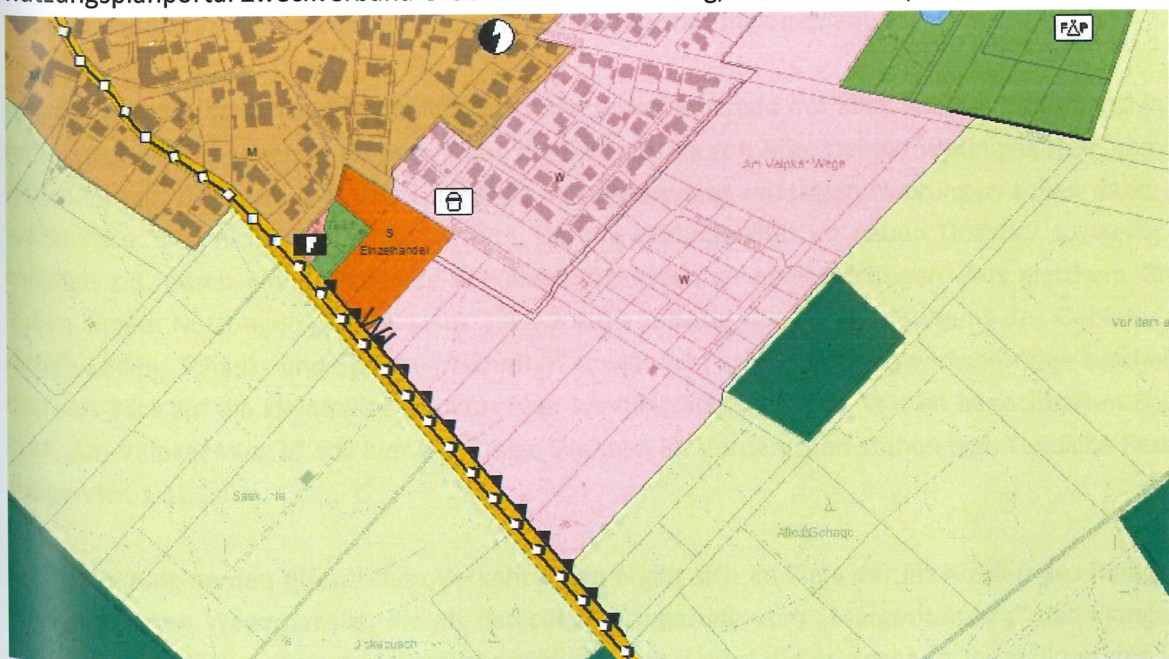
Die jüngeren Siedlungsgebiete sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als Wohnbauflächen (W) gekennzeichnet; für die entsprechend überbauten Flächen wurden jeweils Bebauungspläne aufgestellt. Die Darstellung als Wohnbaufläche betrifft auch den größeren, westlichen Bereich des Plangebietes; während der kleinere, östliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche deklariert ist.

Mit der im Rahmen der 38. Änderung des F-Planes (rechtswirksam seit 25.04.2008) erfolgten Kennzeichnung als Wohnbaufläche wird die langjährige Absicht der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde dokumentiert, diesen Bereich für die Ansiedlung von weiteren Wohnbaugebieten zu entwickeln. Da die Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan nicht parzellenscharf erfolgt und damit über eine gewisse planerische Unschärfe verfügt und weil ein nachfragegerechter Zuschnitt der Baugrundstücke mit einer funktionsfähigen Erschließung gewährleistet sein muss, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - in Abstimmung mit der Planungsabteilung des Landkreises - die entwickelbare Wohngebietsfläche bis zu der östlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 143/8 festgelegt.

Die sich östlich davon anschließenden Flurstücke 143/4 sowie 143/10 befinden sich ebenso im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes; diese werden aber entsprechend ihrer Kennzeichnung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Kompensationsflächen für den Eingriff in den Naturhaushalt entwickelt. Somit ergibt sich ebenfalls ein für das Landschaftsbild angemessener Übergang zu den umgebenden Gehölzbeständen.

Im Norden und im Nordwesten grenzt das neue Baugebiet unmittelbar an die im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Velpker Weg II“ entwickelte Wohnbebauung an. Im Südwesten befindet sich der Straßenraum der Landesstraße, an die sich jenseitig Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Zweckverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (2004; 2006) vorgeschlagenen Schutzgebiete und -objekte. Östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ (NAGBNatSchG, § 19). Auch nach europäischem Naturschutzrecht festgesetzte FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und in seinem Umfeld nicht vorhanden.

Der Forstliche Rahmenplan für den Großraum Braunschweig weist für den im Osten an das Plangebiet angrenzenden Waldteil einen „historisch alten Wald“ aus, d.h. einen seit mindestens 1780 durchgehend bewaldeten Standort. Aufgrund dieser Waldkontinuität kommt diesen Standorten eine besonders hohe ökologische Bedeutung zu.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Konzeption

Das Plangebiet gliedert sich in eine größere, rd. 31.602 m² umfassende westliche Teilfläche, die im Rahmen der Ausweisung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaugebiet incl. entsprechender Erschließung sowie mit einem aktiven Lärmschutz gegenüber der L 647 entwickelt werden soll. Ergänzt wird dieser Bereich um einen 3 m breiten Streifen am östlichen Rand vom dritten Bauabschnitt des Baugebietes „Am Velpker Weg II“, wo auf insgesamt rd. 498 m² die ausgewiesene Schutzbepflanzung aufgegeben werden soll.

Dagegen ist auf der kleineren, rd. 10.483 m² großen östlichen Teilfläche im Übergang zur freien (Kultur-) Landschaft die Ausbildung einer entsprechenden Kompensationsfläche für den durch die Überbauung und Überprägung erfolgten Eingriff in den Naturhaushalt geplant.

Innerhalb der bebaubaren Plangebietsfläche sieht die Gemeinde mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die umgebende Wohnfunktion die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) vor. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dabei teilweise (Nrn. 4-5) nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen. Aus gleichem Grund sollen zudem Nutzungen gem. § 4 Abs 2 Nr. 2 nicht zulässig sein: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe erscheinen hier mit Blick auf die kleinteilige Struktur eher konfliktträchtig zu sein. Wie im benachbarten Baugebiet „Am Velpker Weg II“ soll hier das ruhige Wohnen im Vordergrund stehen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum ergibt sich im Zuge der im Norden des Plangebietes integrierten Wegeparzelle, die als östliche Verlängerung vom „Margeritenweg“ das Plangebiet mit seiner nördlichen Grundstückszeile erschließt. Dabei wird die ergänzende Herstellung des Stra-

ßenraumes mit einer rd. 5,0 m breiten Verkehrsfläche erfolgen, die im Gegensatz zur westlich bestehenden Straße den Verkehrsteilnehmern mischgenutzt und dabei als verkehrsberuhigte Fläche zur Verfügung stehen soll. Im südlichen Randbereich ergibt sich die Herstellung eines Grabens, der das gesamte im Straßenraum und auf den Grundstücken auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser einer zentralen Versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes zuführt.

Der größte Bereich der Baufelder wird dagegen durch eine vom „Margaritenweg“ ausgehende Planstraße erschlossen, die diesen Bereich des Plangebietes in Form von zwei parallel geführten und im südwestlichen Bereich miteinander verbundenen Stichstraßen (quasi „U-förmig“) zweizeilig erschließt.

Die rd. 400 m lange Planstraße weist einen Querschnitt von 7,0 m Breite auf. Bei stets zu gewährleistenden Begegnungsfall zweier Fahrzeuge ergibt sich eine befestigte Verkehrsfläche von 4,5 m Breite. Die insgesamt 2,5 m breiten Seitenbereiche können neben den Grundstückszufahrten wechselweise entweder (ausgemuldet) Grünanlagen oder Parkplatzstreifen aufnehmen.

Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollen dazu angehalten werden, ihre Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abzustellen. Mit der Anforderung, vor der Garage bzw. dem Carport eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge vorzuhalten, wird eine gewisse Kapazität auf den privaten Grundstücken vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Die Bebauung auf den geplanten rd. 32 - 35 Grundstücken soll sich von der Dimension am Bestand der umgebenden Wohnbebauung orientieren. Bei Grundstückgrößen von 600 – 800 m² lassen sich auch hier Grundflächenzahlen bis 0,3 als verträglich ableiten.

Um heute zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen zu ermöglichen, wird in beiden Baufeldern die Zweigeschossigkeit zugelassen, wobei die gleichzeitige Beschränkung der Firsthöhe auf max. 8,5 m dabei lediglich flache oder gering geneigte Dachflächen zulässt. Im Unterschied zur Bebauung im Bereich „Am Velpker Weg II“ wird hier eine durchgängige Zweigeschossigkeit gezielt zugelassen, während sie im benachbarten Gebiet vielfach im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit lediglich anteilig (bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss) entstanden ist. In Verbindung mit der dort zulässigen Firsthöhe von 10 m hat das teilweise zu uneinheitlich gegliederten Baukörpern geführt, wodurch die ohnehin wenig homogene Wirkung des Baugebietes verstärkt wurde.

Die Höhenentwicklung im neuen Baugebiet wird durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe (gem. § 18 BauNVO) beschränkt: Die zulässige Firsthöhe von 8,5 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im nordwestlichen Altdorf auf (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2). Durch die im Gegensatz zum Baugebiet „Am Velpker Weg II“ um 1,5 m verminderte Firsthöhe wird gewährleistet,

dass bei einer zweigeschossigen Bauweise keine zusätzlich ausgebauten Dachgeschosse entstehen können. Andererseits erlaubt diese Höhe bei Eingeschossigkeit den Ausbau des Dachgeschosses.

Mit dem Baugrundgutachten (Ingenieurgesellschaft geo-log / Braunschweig 25.07.2014) ergibt sich eine Konkretisierung der Aussagen zur Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers. Dieses Gutachten und die darauf aufbauenden Ausführungspläne werden der Beantragung der für die Erschließungsplanung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt zugrunde gelegt.

Das Baugrundgutachten weist für das Plangebiet Velpker Weg III einen bis zu 0,35 m mächtigen humosen Oberboden aus, der aus während der letzten Kaltzeit abgelagerten (umgelagerten) Mittelsanden mit feineren oder gröberen Beimengungen besteht. Der Oberboden wird unterlagert von ebenfalls eiszeitlichen Geschiebedecksanden, die überwiegend aus schluffigen Mittelsanden mit fein- bis grobsandigen, z.T. kiesigen Anteilen bestehen. Ihre Mächtigkeiten nehmen dabei im Baugebiet von Osten mit bis zu 1,35 m in Richtung Westen erheblich ab, wo teilweise gar kein entsprechendes Substrat nachgewiesen werden konnte. Das Lockermaterial wird insgesamt tiefgründig unterlagert vom Verwitterungston des anstehenden jurazeitlichen Tonsteines, der bis zu einer Tiefe von 4,4 m erbohrt werden konnte.

Mit Blick auf eine grundsätzlich anzustrebende Versickerung weisen zwar die oberen Schichten (Oberboden und Geschiebedecksande) eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit (durchlässig bis schwach durchlässig) auf; jedoch verfügen sie im überwiegenden Bereich des Plangebietes aufgrund ihrer geringen Mächtigkeiten über keinen ausreichend dimensionierten Sickerraum, der gem. dem Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall mindestens 1 m betragen sollte. Insofern kann innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine Versickerung vor Ort nachgewiesen werden.

Die Maßgaben zur Anlage einer Versickerungsanlage werden dagegen im Osten des Plangebietes, innerhalb der Ausgleichsfläche im Randbereich zur verbleibenden Gehölzfläche, erfüllt. Deshalb wird hier die Anlage einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* erfolgen, die eine Fläche von rd. 1000 m² aufweist.

In Abstimmung mit der Erschließungsplanung ergibt sich für die Entwässerung der versiegelten Oberflächen im Plangebiet folgende Konzeption: Im öffentlichen Straßenraum der Planstraße wird ein Regenwasserkanal geschaffen, der gleichzeitig über ein im Rahmen der Ausbauplanung zu ermittelndes Einstauvolumen verfügt. Über diesen sog. Stauraumkanal wird außerdem die Entwässerung von den befestigten Flächen der anliegenden privaten Grundstücke gewährleistet.

Möglicherweise ergibt sich im Rahmen der Erschließungsplanung zusätzlich die Notwendigkeit, eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer Zisterne stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen ständig zur Verfügung steht. Für die gedrosselte Ableitung ergeben sich konkrete Maßgaben (gem.

den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153).

Die Ableitungen von den privaten Grundstücken bzw. aus den ggfs. zu errichtenden Zisternen leiten in den im Straßenraum der Planstraße herzustellenden Stauraumkanal ein. Dieser bindet mit seinen zwei Strängen im Bereich der beiden Einmündungen in den auszubauenden „Margaritenweg“ ein. Im südlichen Straßenseitenraum wird hier ein Graben angelegt, der gemäß dem natürlichen Gefälle in östlicher Richtung abfließt. Gesichert durch ein Leitungsrecht verläuft dieser Graben weiter im Seitenraum vom verbleibenden Wirtschaftsweg im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, wo er unmittelbar östlich der bebaubaren Flächen auf die Ausgleichsfläche geführt wird. Hier, unmittelbar südlich der verbleibenden Gehölzfläche und damit im Bereich des tiefgründig versickerungsfähigen Bodens, erfolgt die Anlage der Versickerungsfläche (s.o.).

Auf der im Südosten des Plangebietes ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Kompensation des baulichen Eingriffes in der Weise vorgenommen, als dass die landwirtschaftliche Intensivnutzung zu Gunsten einer extensiven Grünlandnutzung aufgegeben wird. Gleichzeitig werden hier mehrere kleinflächige Gehölzgruppen vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.3). Die im Nordosten bestehende Gehölzfläche ist dagegen weitgehend zu erhalten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Straßenraum der L 647 ergibt sich gem. vorliegendem Schalltechnischem Gutachten (2012) eine erhebliche Beeinträchtigung durch das (auf das Jahr 2025 prognostizierte) Verkehrsaufkommen. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens sieht der vorhandene Bebauungsplan im südwestlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung von einer Lärmschutzwand in der wirksamen Höhe von mindestens 2,0 m vor (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.1). Damit findet hier die als entsprechender Abschluss vom Baugebiet „Am Velpker Weg II“ errichtete Lärmschutzwand ihre Fortsetzung. Weitere Angaben zur allgemeinen Beeinträchtigung des Wohngebietes durch den Verkehrslärm der L 647 sowie daraus abgeleitete bauliche Anforderungen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um die Situation für sämtliche Interessenten in dieser Hinsicht klarzustellen (vgl. Textliche Festsetzungen Nrn. 2.2 – 2.4).

Mit Blick auf die umgebende, eher heterogen geprägte bauliche Struktur lassen sich keine eindeutigen Empfehlungen zur Gestaltung von Dach oder Fassade ableiten, weshalb von einer Örtlichen Bauvorschrift abgesehen wird. Gleiches gilt hinsichtlich von Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken: Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken wird eine gewünschte vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei empfohlen.

Seitdem das Niedersächsische Spielplatzgesetz aufgehoben wurde, ist eine Pflicht zum entsprechenden Nachweis durch die Gemeinde nicht mehr gegeben. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist einerseits mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und auf die Grundstücksgrößen, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können, eine Absage zu erteilen. Andererseits wird auf das Angebot vom nahegelegenen Kin-

derspielplatz im Bereich der Einmündung vom „Klatschmohnweg“ in den „Margaritenweg“ verwiesen, der lediglich rd. 250 m entfernt liegt.

Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt; ebenso existieren keine Bodendenkmale.

3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Landesstraße L 647 an, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen umgeben ist. In gleicher Weise schließen sich auf der östlichen Seite land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind. Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf der umgebenden Fläche ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Im Südwesten ist das zukünftige Baugebiet unmittelbar, im Norden und Nordwesten dagegen über einen innerörtlichen Straßenraum von der hier vorhandenen oder sich in der Entstehung befindlichen Wohnbebauung umgeben. Diese Bereiche sind hinsichtlich ihrer Nutzungen bzw. der hier vertretbaren Geräuschemissionen als gleichwertig zu erachten. Auch die Verkehrsbewegungen auf den erschließenden innerörtlichen Straßenräumen erweisen sich aufgrund von begrenzter Anzahl und Geschwindigkeit als für ein Wohngebiet verträglich.

Das gilt jedoch nicht für den Verkehr auf der im Südwesten angrenzenden Landesstraße L 647: Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Velpker Weg II“ erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen auf der damals noch als Bundesstraße deklarierten Verkehrsraum. Hierbei wurden verschiedene Varianten für das Prognosejahr 2020 berücksichtigt, die auf einer Verkehrsprognose für die Fälle mit bzw. ohne Einrichtung einer Ortsumgehung basierten.

Mit der Errichtung der Ortsumgehung im Zuge der B 188 wurde die bestehende alte Trasse im Bereich von Danndorf zur Landesstraße L 647 umgewidmet. Aufgrund aktueller Zählungen der Verkehrsmengen sowie dem geänderten, für derzeitige Planungen heranzuziehenden Prognosezeitraum 2025 wurde ein neues schalltechnisches Gutachten erstellt, das in der Fassung vom 08.02.2012 sowohl der 1. Änderung vom Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“ (Rechtskraft 05.07.2012) als auch diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Im Rahmen der Planung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die durch den Straßenverkehr auf der L 647 zu erwartenden Geräuschimmissionen im geplanten Wohnbaugebiet rechnerisch zu ermitteln und zu beurteilen. Das Gutachten ist der Begründung als Anhang beige-fügt. Die Berechnung der durch den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen verursachten Immissions-schallpegel erfolgte nach den Vorschriften der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, berichtigter Nachdruck Februar 1992“.

Auf der Grundlage einer einwöchigen Zählung der Samtgemeinde Velpke vom März 2011 ergibt sich für die Landesstraße 647 auf dem relevanten Abschnitt ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 7.500 Kfz/Tag, wobei der Anteil vom Schwerlastverkehr 4 % beträgt. Mit Blick auf das für die Lärmemission zu Grunde zu legende Prognosejahr 2025 wird dabei eine jährliche Erhöhung des Ver-kehrsaufkommens von 1 % einkalkuliert.

Auf der Basis der schalltechnischen Orientierungswerte errechnen sich für das beabsichtigte Wohn-gebiet Immissionsschallpegel für das erste Obergeschoss ($h=5,6$ m) zur Tageszeit < 62 dB (A) und zur Nachtzeit < 53 dB (A).

In Bezug auf den mit dem Fahrzeugaufkommen auf der L 647 verbundenen Verkehrslärm ergibt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) in einem Abstand bis etwa 100 m zur Straße überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die für Wohngebiete die Grenzwerte von 59 dB (A) tags-über und 49 dB (A) nachts vorsieht, werden im geplanten Baugebiet lediglich in der 1. Baureihe zur Straße hin überschritten.

Gemäß DIN 18005 ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB (A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Der Bereich des Plange-biets, in dem nachts der Orientierungswert von 45 dB (A) überschritten wird, ist im Bebauungsplan als „vorbelastet durch Verkehrslärm“ gekennzeichnet (Textliche Festsetzung Nr. 2.5). In Kenntnis über die Situation können so die künftigen Anwohner ggfs. mit der Ausrichtung bzw. mit der Ausstat-tung ihres Gebäudes angemessen reagieren.

Als aktiver Lärmschutz ist seitens der Gemeinde die Errichtung einer 1 m breiten und (in Bezug auf die Fahrbahnoberfläche der Landesstraße) 2 m hohen Schutzwand (Gabione) vorgesehen, die sich als gleichförmige Verlängerung der bereits im Rahmen der Bebauung im Plangebiet „Am Velpker Weg II“ errichteten Lärmschutzanlage darstellen soll (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Fläche der Lärm-schutzanlage wird sich auf einem separaten Flurstück befinden und in das Eigentum der Gemeinde überführt. Durch die begrenzte Höhe entfaltet diese Anlage lediglich für den Bereich des Erdgeschos-ses einen für die wohnbauliche Nutzung vollständig ausreichenden Abschirmeffekt. Da sich aufgrund der unangemessenen Wirkung auf das Orts- und das Landschaftsbild eine höhere bauliche Ausfüh-rung verbietet, ergeben sich mit Blick auf die zweite Geschossebene bzw. ein ausgebautes Dachge-schoss weitere Maßnahmen zur Gewährleistung eines passiven Lärmschutzes an den Gebäuden.

Ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel wird eine Einstufung des Baugebiets in unterschiedliche Lärmbereiche vorgenommen, womit einzelne Lärmpegelbereiche auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt werden. In den im geplanten Baugebiet vorliegenden Lärmpegelbereichen I bis IV sind dabei die lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit entsprechenden Schalldämm-Maßen zu realisieren (Textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Weiterhin wird zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III über die textlichen Festsetzungen eine verbindliche Aussage getroffen, dass in diesem Bereich zum Schutz der Nachtruhe Schlafräume und Kinderzimmer über schalldämpfende Zuluftanlagen zu belüftet sind (Textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Der Bereich, in dem der Lärmpegel von 59 dB (A) tagsüber erreicht wird, ist als Grenze für nutzbare Außenwohnbereiche wie Terrassen /Balkone bei einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Daher wird empfohlen, die Außenwohnbereiche in der 1. Baureihe ausschließlich an der straßenabgewandten Fassadenseite zu errichten, wo sie durch die Gebäude ausreichend abgeriegelt sind (Hinweise Nr. 3).

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Satzung

3.3 Städtebaulicher Entwurf



Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	26.773 m ²
Straßenraum Margaritenweg:	1.587 m ²
Straßenraum Planstraße:	2.750 m ²
Lärmschutzanlage:	492 m ²
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche:	204 m ²
Ehem. Pflanzstreifen (3 m breit) „Am Velpker Weg II“:	498 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsanlage)	1.000 m ²
Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	373 m ²
Fläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	9.074 m ²
 Plangebiet gesamt:	 42.751 m ²

5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß des § 1a (2) BauGB sowie der §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a (3) und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die Bebauung im Baugebiet „Velpker Weg III“ in Danndorf stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge ist die Eingriffsregelung durchzuführen. Gemäß des EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) vom 20. Juli 2004 ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Teil 2 - Umweltbericht).

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung folgt den Kriterien der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Als Grundlage wurde in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum, dem Plangebiet, eine Bestandserhebung und -bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. In Anwendung der Eingriffsregelung gemäß der §§ 13 - 17 BNatSchG werden die Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Text und Karte erfasst sowie die durch das Bauvorhaben zu erwartenden beeinträchtigenden Wirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und beurteilt. Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffsfolgen sowie für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Die Bestandserhebung und -bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt anhand der unter § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter des Naturhaushaltes Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und des Landschaftsbildes. Zur Bewertung der Biotoptypen, welche die Grundlage zur Bewertung von Natur und Landschaft bilden, dient eine Einteilung in 6 Wertfaktoren:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Kriterium ist dabei ein besonderer Schutzbedarf. Liegt kein besonderer Schutzbedarf vor, werden diese Schutzgüter über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps mit erfasst.

5.1 Festlegung des Untersuchungsraumes

Zur Übersicht wurde die Bestandserhebung auf die angrenzenden Bereiche ausgedehnt. Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung wurde jedoch auf das Plangebiet selbst beschränkt. Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar am Ortsrand angrenzend an das Baugebiet „Am Velpker Weg II“ und die überwiegend angrenzende intensive ackerbauliche Nutzung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Umfeld zu erwarten. Im östlichen Bereich, in dem ein Kiefernforst an das Plangebiet angrenzt, bzw. im Übergangsbereich zum östlich liegenden Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“, wird die Ausgleichsfläche angelegt. Somit entsteht hier ein angemessener Übergang zur freien Landschaft.

5.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Situation

Das Plangebiet gehört der Naturräumlichen Region „Ostbraunschweigisches Flachland“ an. Bei einer detaillierteren Untergliederung ist die Ortslage von Danndorf und der südliche Teil der Gemarkung der „Twülpstedter Lehmplatte“ zuzurechnen, einer leicht gewellten Hochfläche. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellen Buchenwälder basenarmer Standorte dar. Der nördliche Teil der Gemarkung gehört dem Naturraum „Drömling“ mit der Naturräumlichen Einheit „Oebisfelder Tal-sandterrassen“ an mit feuchten Stieleichen-Birkenwäldern als potenzielle natürliche Vegetation.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das fast flächendeckend intensiv als Acker genutzte Plangebiet (s. u.) bietet grundsätzlich potenzielle Lebensräume für Mikroorganismen, Wirbellose, Insekten und Kleinsäuger. Aufgrund der intensiven Nutzung mit Pestizideinsatz und Düngung ist das Artenspektrum auf Ackerflächen jedoch im Allgemeinen stark eingeschränkt. Dagegen bieten die halbruderalen Gras- und Staudenflure entlang des Feldweges die Möglichkeit zur Ansiedlung von zwei- und mehrjährigen Wildkräutern sowie Gräsern und somit auch darauf spezialisierten Insektenarten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der eher artenarmen Ausprägung mit großen Randeinflüssen können diese Bereiche aber auch nur eingeschränkt als Lebensräume dienen. Das naturnahe Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebietes ist hingegen als Lebensraum und Nahrungsareal für Vögel, Reptilien, Amphibien, Säugetiere und Wirbellose von Bedeutung.

Grundsätzlich sind die Ackerflächen typischer Lebensraum für verschiedene besonders geschützte Vogelarten und nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten. Konkrete Hinweise zu Vorkommen von besonders geschützten Tierarten liegen für das Plangebiet jedoch nicht vor (mündl. Mitteilung UNB). Das Plangebiet ist dem entsprechend auch in den Niedersächsischen

Umweltkarten (NLWKN) nicht als „Avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel-Lebensräume“ ausgewiesen. Spezielle faunistische Bestandsaufnahmen wurden daher nicht durchgeführt. Eine Potenzialabschätzung auf der Basis der Biotoptypenkartierung, welche die Vorbelastungen der Fläche durch die fast ausnahmslos intensive ackerbauliche Nutzung mit dem hohen Störungspotenzial in den Randbereichen durch Wohnbebauung und Feldwege zeigt, lässt das Vorkommen der typischen Offenlandbrüter nicht vermuten. Beispielsweise ist das Vorkommen von Wachteln (Rote Liste RL Nds. 3) und Rebhühnern (RL Nds. 2, RL D 2), welche u. a. auf Saumstrukturen oder Brachflächen angewiesen sind, aufgrund der o. g. geringen Ausprägung der Säume bei gleichzeitig intensiver ackerbaulicher Nutzung nicht zu erwarten. Für die Feldlerche (RL Nds. 3, RL D 3) als ausgesprochener Offenlandbrüter, der zu Wald- und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m einhält, stellt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der angrenzenden Wohnbebauung und Vertikalstrukturen durch Gehölzbestände kein geeignetes Brutrevier dar.

Von einem besonderen Schutzbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist daher im Plangebiet, ausgenommen des naturnahen Feldgehölzes, nicht auszugehen.

Biotoptypen

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurde im Mai 2014 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung, basierend auf dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, 2011), durchgeführt (s. Bestandsplan Biotoptypen).

Das Plangebiet von 42.751 m² wird fast flächendeckend intensiv ackerbaulich genutzt (AS). Die aktuell 2013 angebaute Feldfrucht ist Zuckerrübe. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein 3 m breiter Streifen des Baugebietes „Am Velpker Weg II“ mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) ohne prägende Bepflanzung überplant. Im nördlichen Bereich liegt zudem ein als Obst- und Gemüsegarten (PHO) genutztes Areal mit einem Gebäude (OD). Der ebenfalls im Norden verlaufende Feldweg ist mit Kies befestigt und weist im mittleren Bereich z. T. einen als Trittrasen ausgebildeten Grünstreifen auf (OVW / GRT). Lediglich im nördlichen Randbereich angrenzend an den Feldweg befindet sich abschnittsweise neben den intensiv gepflegten artenreichen Scherrasenstreifen (GRR) im Bereich der Wohnbebauung / Gartennutzung auch ein Saumstreifen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) in 3,5 bis 5,0 m Breite im Randbereich zur ackerbaulichen Nutzung, der von Gräsern des Wirtschaftsgrünlandes dominiert wird. Im östlichen Randbereich befindet sich ein naturnahes Feldgehölz (HN). Nach dem BNatSchG oder dem NAGBNatSchG geschützte Biotope sind somit nicht betroffen.

Dem entsprechend sind die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Naturnähe fast ausschließlich ohne bzw. von sehr geringer Bedeutung (Wertfaktor 0/1 = 41.689 m²). Nur zu einem sehr geringen Anteil sind Biotoptypen von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3 = 653 m²) und hoher Bedeutung (Wertfaktor 4 = 409 m²) enthalten.

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Satzung

Tabelle 1: Bestandsübersicht

Biototyp	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig	Wert- faktor	Flächen- wert	Schutzgüter	Besond. Schutzbe- darf
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m²	ankreu- zen				Ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
HN Naturnahes Feldgehölz 2.11	409		4	1.636		
					Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte 10.4.3	653		3	1.959		
					Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
AS Sandacker 11.1.11	39.359		1	39.359		
					Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
GRR Artenreicher Scherrasen 12.1.1	695		1	695		
					Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	

PHO Obst- und Gemüsegarten 12.6.2	660		1	660	Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
PHZ Neuzeitlicher Ziergarten 12.6.4	498		1	498	Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
OVW / GRT Unversiegelter Weg / Trittrassen 13.1.11 / 12.1.4	417		1 / 1	417	Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
OD (X) Landwirtschaftliches Gebäude (Unbe- grünte Gebäude) 13.8	60		0	0	Arten u. Lebensg.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild	
Größe Plangebiet (in m²)	42.751	Flächenwert	$\Sigma = 45.224$			

An das Plangebiet angrenzend befindet sich im Osten angrenzend an einen Feldweg ein geschlossener Kiefern- Eichen-Mischwald (WQT), geschätzt ca. 80- bis 120-jährig, mit vereinzelt beigemischten gleich alten Buchen. Im Unter- und Zwischenstand befinden sich geschätzt ca. 40- bis 80-jährigen Eichen sowie eine stellenweise ausgeprägte Strauchschicht aus Eberesche, Buche und Birke. Nach der Waldfunktionenkarte kommt dem angrenzenden Wald eine besondere Klima- und Lärmschutzfunktion zu. Im südöstlichen Bereich befinden sich eine Feldhecke (HF) sowie weitere Ackerschläge (AS). Im Süden grenzen die Landesstraße 647 (OVS) mit ihren Nebenanlagen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) und im weiteren Verlauf erneut Ackerschläge (AS) an. Am nördlichen und westlichen Rand erstrecken sich junge, verdichtete Einzel- und Reihenhausgebiete (OED) mit individuell ausgeprägten Neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) ohne prägnante Bepflanzung.

Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich im nördlichen und östlichen Bereich um Podsol-Braunerde, im westlichen und südlichen Abschnitt befindet sich Pseudogley. Eine Grundwasserbeeinflussung liegt nicht vor. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist zum überwiegenden Teil als „gering“ einzustufen. Lediglich im südwestlichen Bereich liegt ein mittleres Ertragspotenzial vor.

Böden mit besonderem Schutzbedarf aufgrund ihrer Seltenheit oder besonderen Ausprägung sind im Plangebiet somit nicht vorhanden. Dies entspricht auch der Einstufung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS Kartenserver), nach dem das Gebiet nicht zu den „Suchräumen für schutzwürdige Böden in Niedersachsen“ zählt. Die Abschätzung der Erosionsgefährdung durch Wind ergibt für das Plangebiet „keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung“ (LBEG, NIBIS Kartenserver). Aufgrund der fast flächendeckenden intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftungsmaßnahmen ist jedoch das natürliche Bodenprofil gestört und der Naturboden als Pflughorizont stark überprägt. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden ist demnach nicht gegeben.

Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Grundwasser wurde bei den bis zu einer Tiefe von 4,4 m vorgenommenen Bohrungen für das Baugrundgutachten nicht angetroffen. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt, entsprechend der anliegenden Böden, im Übergangsbereich von 51 – 100 mm / a im westlichen und südlichen Bereich und 151 – 200 mm / a im nördlichen und östlichen Teil. Die Grundwasserneubildungsrate fällt somit insgesamt gering aus (unter 200 mm / Jahr). Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, d. h. das Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird als „hoch“ eingestuft (LBEG, NIBIS Kartenserver).

Gleichwohl ist durch die fast flächendeckend vorliegende intensive ackerbauliche Nutzung und die nördlich und südlich des Plangebietes liegenden Bodenabbauflächen mit Freilegung des Grundwasserkörpers von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser besteht dem entsprechend im Plangebiet nicht.

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Satzung

Gemeinde Danndorf

**Bebauungsplan „Velpker Weg III“
-Bestandsplan Biotoptypen-**

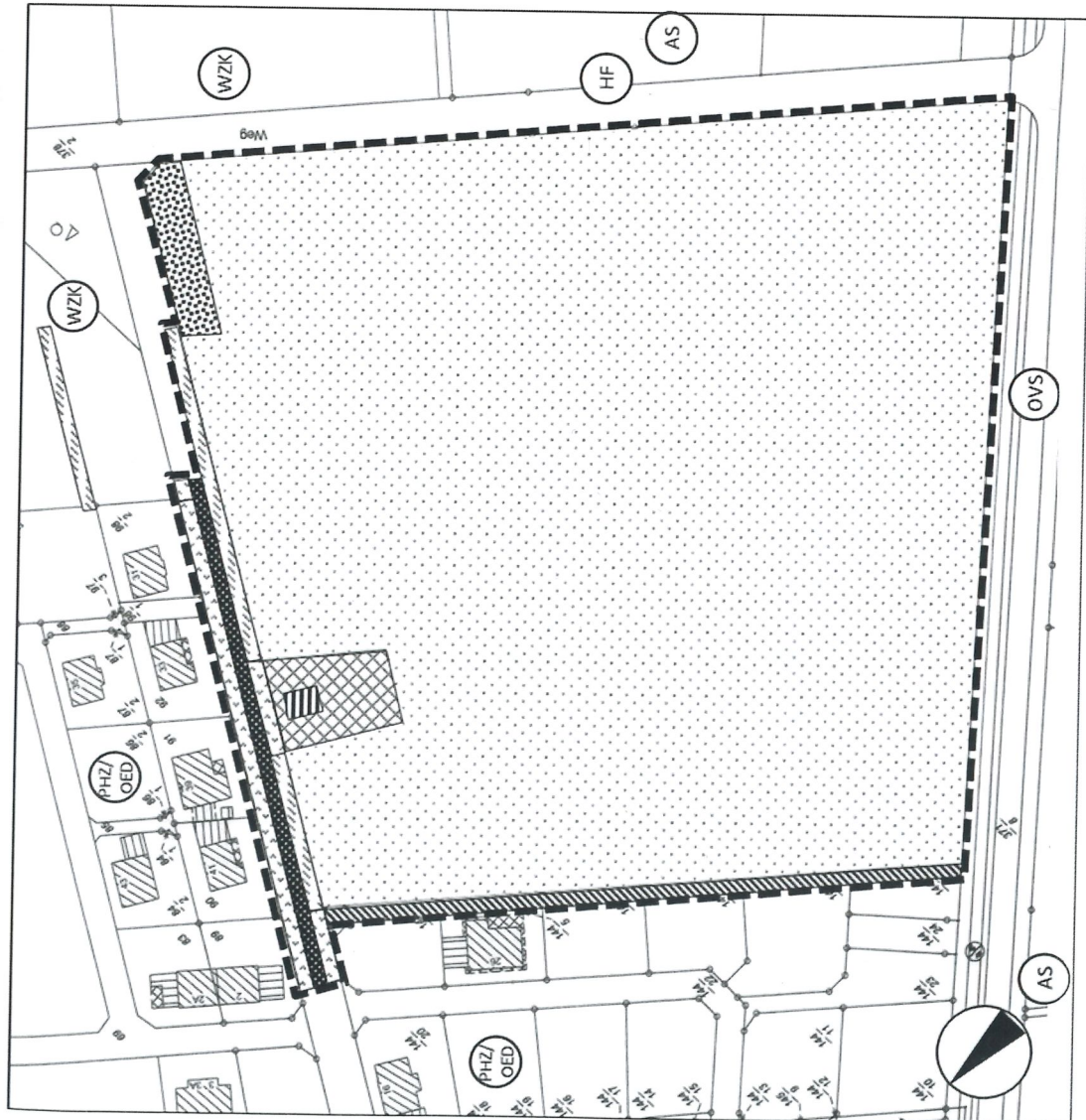
(Stand: Mai 2014)

Maßstab 1:2000

	Naturnahes Feldgehölz (HN)
	Sandacker (AS)
	Halbruderales Gras- und Staudenflur trockenere Standorte (UHT)
	Artenreicher Scherrasen (GRR)
	Obst- und Gemüsegarten (PHO)
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
	Unversiegelter Weg / Triltrasen (OVW / GRT)
	Landwirtschaftliches Gebäude (OD)
	Geltungsbereich

Angrenzende Biotoptypen

	Kiefernforst
	Feldhecke
	Sandacker
	Neuzeitlicher Ziergarten / Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet
	Straße



Schutzgut Luft/ Klima

Danndorf und das Umfeld liegen großklimatisch im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei sich vor allem der kontinentale Einfluss auswirkt. Dieser kann im Winter zu strengen Frösten, im Sommer zu Perioden trockener Hitze führen. Die mittleren Jahresniederschläge betragen ca. 605 mm. Die Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 11 Grad Celsius.

Dem Plangebiet kommt als fast reine Ackerfläche mit wechselndem Vegetationsbedeckungsgrad ein mittlerer bis geringer Wert als Frischluftentstehungsgebiet zu. Eine besondere Funktion der Fläche als Luftaustauschbahn oder Klimaausgleichsfunktion ist nicht gegeben. Lediglich das kleinflächige Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebiets ist als Frischluftentstehungsbereich von Bedeutung.

Für das Schutzgut Luft/ Klima besteht somit insgesamt kein besonderer Schutzbedarf.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Umfeld des Plangebietes ist das südöstlich angrenzende Waldgebiet / Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ als von Bedeutung für das Landschaftsbild hervorzuheben. Das Plangebiet selbst und sein unmittelbares Umfeld am südöstlichen Ortsrand von Danndorf wird im Wesentlichen geprägt von intensiv ackerbaulicher Nutzung mit nur schmalen Saumstreifen und die westlich und nördlich liegenden Neubaugebiete mit auffallend städtisch geprägter Bebauung und intensiv genutzten Ziergärten ohne charakteristische Eingrünung. Kleinräumig gliedernde Landschaftselemente sind im Plangebiet nur mit einem einzelnen, gut eingegrüntem, strukturreichen Nutzgarten sowie dem naturnahen Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Darüber hinaus stellt die südlich angrenzende Landesstraße 647, vor allem durch die resultierende Lärmbelastung, aber auch die optische Beeinträchtigung, einen Störfaktor dar.

Eine naturraumtypische Vielfalt ist im Plangebiet nicht vorhanden. Eine besondere Funktion des Gebietes für die landschaftsbezogene Naherholung besteht nicht. Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt demnach insgesamt betrachtet kein besonderer Schutzbedarf zu.

5.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 42.751 m². Durch die Erschließung des Baugebietes durch eine öffentliche Planstraße (2.750 m²) sowie die Befestigung vom „Margaritenweg“ (1.187 m²) wird nach dem Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt 3.937 m² versiegelt. Das Nettobauland nimmt eine Fläche von 26.773 m² ein. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können hiervon bei Ausnutzung der maximal zulässigen Überdeckung der Grundfläche mit baulichen Anlagen (GRZ 0,3 → max. GR 0,45) 12.047,85 m² neu versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich hierbei um die größtmögliche Versiegelung handelt, d. h. vom ökologisch ungünstigsten Fall ausgegangen wird. Da in der Regel die maximal zulässige bauliche Nutzung nicht vollständig ausgenutzt wird, ist real mit einer geringeren Flächenversiegelung zu rechnen. Darüber hinaus entsteht am südwestlichen Rand des Plangebietes auf einer öffentlichen Fläche von 492 m²

eine Lärmschutzanlage, durch welche für die Lärmschutzmauer eine Neuversiegelung von 196 m² entsteht (Breite Fundament 1,2 m, Länge 163 m).

Demzufolge ergibt sich bei Umsetzung der Planungen eine neu versiegelte Fläche von insgesamt 16.180,85 m², auf der wichtige Bodenfunktionen wie Kapillarität und Bodenleben dauerhaft zerstört werden und die für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf Dauer vernichtet wird. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen. Darüber hinaus kann eine negative Beeinflussung des Kleinklimas bewirkt werden.

Durch die Rückhaltung bzw. gedrosselte Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in den Stauraumkanal der Planstraße und dessen Überleitung in den im südlichen Straßenseitenraum vom „Margaritenweg“ anzulegenden Graben, der das Wasser schließlich der zentralen Versickerungsanlage im Nordosten des Plangebietes zuführt, werden allerdings die Grundwasserneubildungsrate und somit das Schutzgut „Wasser“ durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die getroffene Festsetzung zu Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die geplante Ausgleichsfläche am östlichen / südöstlichen Rand des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft mit strukturreichen Gehölzanpflanzungen vermieden werden. Betroffen durch die Planungen sind fast ausschließlich Biotopstrukturen von sehr geringer Bedeutung (Wertfaktor 1) und nur zu einem sehr geringen Anteil halbruderaler Gras- und Staudenflure von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3). Das naturnahe Feldgehölz mit entsprechend hoher Bedeutung (Wertfaktor 4) wird durch die vorliegenden Planungen in nur in einem 4 m breiten Streifen am westlichen Rand beeinträchtigt. Bis auf die Reduzierung von 36 m² bleibt es durch die Deklaration als „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ langfristig gesichert.

Auf einer Fläche von insgesamt 25.895,15 m² erfolgt dagegen ein Umbau oder eine Ergänzung bzw. ein Erhalt der vorhandenen Vegetation. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf einer Fläche von 14.725,15 m² Hausgärten angelegt. Im Straßenraum vom „Margaritenweg“ sowie auf der Fläche, die im Bebauungsplan als „Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche“ dargestellt ist, wird zudem auf einer Fläche von insgesamt 568 m² ein Entwässerungsgraben hergestellt.

Der Lärmschutzmauer zur Straße hin vorgelagert befindet sich ein 296 m² umfassender Grünstreifen, welcher sich angrenzend an die vorhandene Vegetation des Straßenraumes der Landesstraße als halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte entwickeln kann. Das naturnahe Feldgehölz reduziert sich auf eine Fläche von 373 m²; und die Ziergärten aus dem Bereich des Baugebietes „Velpker Weg II“ (498 m²) bleiben im derzeitigen Bestand erhalten. Auf der Ausgleichsfläche östlich an das Wohngebiet angrenzend wird eine Fläche für halbruderaler Gras- und Staudenflure sowie standortgerechte Gehölzanpflanzungen entwickelt (insg. 9.074 m²).

Auf diesen Flächen bleibt der Wert der Fläche für die einzelnen Schutzgüter weitgehend erhalten bzw. wird grundlegend verbessert.

5.4 Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen

Nach § 13 und § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es besteht somit ein Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. Mit diesem Ziel werden im Rahmen des Bauvorhabens folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Ausführungsbestimmungen getroffen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Reduzierung der überbaubaren Fläche des Nettobaulandes auf max. 45 %.
- Begrünung und umfassende Eingrünung des Baugebietes gemäß der grünordnerischen Anordnungen unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.
- Weitgehende Erhaltung des naturnahen Feldgehölzes am östlichen Rand des Plangebietes.
- Geringe Verschiebung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft, Begrenzung der Oberkante der Gebäude auf maximal 8,5 m über Geländeoberfläche in Anlehnung an die Höhen der vorhandenen Bebauung und zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

Sofern Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind, ist der Verursacher nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, die entstehenden Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen werden in den Textlichen Festsetzungen unter Nummer 3 getroffen.

Es erfolgen differenzierte Festsetzungen und Vorgaben, die eine angemessene Einbindung in die Landschaft sowie eine strukturreiche Gestaltung des Baugebietes selbst bewirken sollen. Die für die Kompensationsflächen festgesetzten Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger anzulegen und nachfolgend durch die Gemeinde dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Eingriff und sind somit fester Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB). Neben der städtebaulichen Gliederung und Betonung des gesamten Gebietes sorgen die festgesetzten Baumpflanzungen für eine optisch positiv wirkende Grüngestaltung auf den ansonsten versiegelten oder überbauten Flächen.

Grünflächen im Bereich der Lärmschutzanlage

Im Bereich der Lärmschutzanlage entstehen Grünflächen mit insgesamt 296 m² Umfang, welche sich durch die Angliederung an die vorhandenen halbruderalen Gras- und Staudenflure im Straßenraum der Landesstraße entsprechend entwickeln können. Dies dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes und dem Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs im Plangebiet. Die Regelung erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 LÄRMPEGELBEREICHE, Ziffer 2.1.

Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Das naturnahe Feldgehölz am östlichen Rand des Plangebietes wird als für den Naturhaushalt wertvoller Bereich durch Ausweisung der Fläche mit dieser Nutzungsbindung bis auf eine geringe Fläche in seinem Bestand erhalten. Die Regelung erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 GRÜNORDNUNG, Ziffer 3.2.

Ausgleichsfläche im östlichen Randbereich

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist auf einer Fläche von 9.074 m² ist die Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren (6.654 m²) im Wechsel mit aufgelockerten, standortgerechten Gehölzanpflanzungen (insg. 1.400 m²) vorgesehen. Im Übergangsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet wird durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen von insgesamt rd. 1020 m² eine verdichtete Eingrünung des Baugebietes erzielt.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und der Bebauung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Die Regelung der Maßnahmen erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 GRÜNORDNUNG, Ziffer 3.3.

5.6 Bilanzierung des Eingriffs

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplangebietes auf insgesamt 42.751 m² Bruttobauland können insgesamt maximal 16.180,85 m² versiegelt werden. Dabei beträgt die maximale Neuversiegelung innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Überbauung durch Nebenanlagen von 50 % 12.047,85 m². Durch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen 3.937 m² versiegelte Flächen. Weitere 196 m² Versiegelung ergeben sich durch das Fundament für die Lärmschutzwand. Damit entsteht im Plangebiet durch die Realisierung der geplanten Bebauung durch Neuversiegelung ein Verlust von insgesamt 16.180,85 m² Fläche, welche als Lebensraum dauerhaft verloren geht bzw. bei Teilversiegelung stark eingeschränkt wird.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch im Gegenzug Pflanzgebote zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes getroffen.

Die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter werden gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages über die flächenbezogenen Wertfaktoren der Biotoptypen ausgeglichen (ein besonderer Schutzbedarf liegt nicht vor). Die gemäß der o.g. Maßgaben

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)

Satzung

durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden direkt in die Bilanzierung mit einbezogen. Es ergibt sich für das Plangebiet durch die Anwendung der Eingriffsregelung folgende rechnerische Bilanzierung der Flächenwerte vor dem Eingriff, d. h. der Erschließung des Baugebietes (Ist-Zustand), und nach dem Eingriff (Planung / Ausgleich):

Tabelle 2: Rechnerische Bilanz

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert Eingriffs-/ Ausgleichsfl.
1	2	3	4	5	6	7	8
HN (Naturn. Feldgehölz)	409	4	1.636	HN (Naturn. Feldgehölz)	373	4	1.492
UHT (Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte)	653	3	1.959	UHT (Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte) = Ausgleichsmaßnahme	6.654	3	19.962
AS (Sandacker)	39.359	1	39.359	HPG (Standortgerechte Gehölzanpflanzung) = Ausgleichsmaßnahme	2.420	3	7.260
PHO (Obst- und Gemüsegarten)	660	1	660	UHT = Grünstreifen im Bereich Lärmschutzanlage	296	3	888
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	498	1	498	SXS / GRE (Sonstiges naturfernes Staugewässer / Extensivrasen) hier: Versickerungsanlage	1.000	2/2	2.000
OVW / GRT (Unversiegelter Weg / Trittrasen)	417	1/1	417	PHZ (neuzeitl. Ziergarten) (26.773 m² Nettobauland abzüglich 12.047,85 m² Versiegelung)	14.725,15	1	14.725,15
OD (Landwirtschaftliches Gebäude)	60	0	0	PHZ (neuzeitl. Ziergarten) (Bestand aus Baugebiet „Velpker Weg II“)	498	1	498
GRR (Artenarmer Scherrasen)	695	1	695	GRA (artenarmer Scherrasen) = Graben am Margaritenweg 568 m² zzgl. 36 m² im Bereich Feldgehölz	604	1	604
				X (Versiegelung WA) (26.773 m² Nettobauland, davon 45 % Versiegelung)	12.047,85	0	0
				X (Verkehrsfläche versiegelt) 2.750 m² Planstraße, 1.187 m² Margaritenweg	3.937	0	0
				X (Fundament Lärmschutzmauer)	196	0	0

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)

Satzung

$\Sigma =$	42.751			$\Sigma =$	42.751		
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			Σ	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)			Σ
			45.224				47.429,15
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							47.429,15
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							45.224,00
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich)							+2.205,15

Ein Vergleich der Flächenwerte von Ist-Zustand und Planung / Ausgleich und Ersatz zeigt, dass sich ein *Kompensationsüberschuss von 2.205,15 Flächenwerten* ergibt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der Umsetzung des Bebauungsplans können durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Eingriffsraumes vollständig ausgeglichen werden. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Der Kompensationsüberschuss könnte für andere Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim „reinen Wohngebiet“. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Zudem sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1). Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe erweisen sich mit Blick auf den beabsichtigten Wohncharakter als störend.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Außerdem wird somit die im benachbarten Baugebiet „Am Velpker Weg II“ vorgegebene Verdichtung aufgegriffen. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird in den Baufeldern WA 1 und WA 2 als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der umgebenden Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl die Errichtung von durchgängig zweigeschossigen Wohngebäuden mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus anderen funktionalen sowie aus gestalterischen Gründen als zeitgemäß erweisen.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

In den beiden Baufeldern WA 1 und WA 2 ist gegenüber der Grundflächenzahl eine deutliche Erhöhung auf 0,6 geplant, um damit dem sowohl in der alten Ortslage als auch dem im benachbarten Baugebiet „Am Velpker Weg II“ verdichteten Gebietscharakter gerecht zu werden. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch hier eingeschränkt ist.

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

Auf die Ausbildung einer Traufhöhe wird verzichtet, weil durch die Vorgabe der Firsthöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (s.o.) eine ausreichende Regelung für eine angemessene Höhenausbildung der Fassade gegeben ist.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 8,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Damit verbindet sich noch keine abschließende Aussage über die Anzahl der Wohnungen, allerdings wird so dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild im Baugebiet entsprochen.

Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Baugebiet gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet.

Einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Abstandsflächen baurechtlich zulässig. Damit sind hier auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. mit einer Überbauung von bis zu 30 m²).

Der Abstand der Hauptgebäude zu den umgebenden privaten Grundstücken bzw. zur Planstraße und zum „Margaritenweg“ hat mindestens 3,0 m zu betragen. Dagegen ergibt sich ein Abstand von 5 m im nordöstlichen Randbereich des Baufeldes WA 1, wo ein vergrößerter Abstand zur Kompensationsfläche gewahrt werden soll. Insgesamt wird so die in diesem Bereich von Danndorf vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen.

Ein deutlich vergrößerter Abstand ergibt sich dagegen im südwestlichen Bereich des Baufeldes WA 2, wo die hier gem. § 24 Abs. 1 Nds. Straßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante der Landesstraße den Verlauf der Baugrenze vorgibt. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauverbotszone sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.4).

6.5 Garagen und offene Kleingaragen

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen Verkehrsfläche die Baugrenze von 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden kann (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.3).

6.6 Verkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den „Margaritenweg“ im Nordwesten, der in seinem Verlauf vor allem die Bauflächen vom Baugebiet „Am Velpker Weg II“ und mehrere untergeordnete Straßenräume anbindet. In nordwestlicher Richtung mündet dieser Straßenraum in den „Tränkenweg“ ein. Dieser stellt eine alte innerörtliche Erschließungsstraße dar, die in ihrem südwestlichen Verlauf in die Landesstraße L 647 einmündet.

Der Verlauf der Landesstraße flankiert das Baugebiet südwestlicherseits, wobei dieser rd. 150 m lange Abschnitt sich vor dem Beginn der Ortsdurchfahrt befindet. Hier gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 80 km/h; im Zuge der „freien Strecke“ ist eine direkte Verbindung in das Baugebiet nicht gestattet.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird einerseits über die in südöstlicher Richtung vorgesehene Verlängerung vom „Margaritenweg“ ermöglicht, wobei der hier vorhandene Wirtschaftsweg einen entsprechenden Ausbau aufweisen soll. Da die Ergänzung lediglich den Anliegerverkehr aus dem neuen Baugebiet aufnehmen wird, wird hier auf den Bau eines separaten Fußweges verzichtet; der Straßenraum wird als mischgenutzte Verkehrsfläche hergestellt. Da der Straßenraum auch das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet aufnehmen muss, erfolgt auf der südlichen Seite des Straßenraumes die Anlage eines Grabens, der das Wasser in östlicher Richtung hin zur dort zu errichtenden Versickerungsanlage abführt.

Der weitaus größere Bereich des Baugebietes wird von der neu herzustellenden Planstraße erschlossen, die eine Parzellenbreite von mind. 7,0 m aufweist und deren 4,5 m breiter Verkehrsraum auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und eine mischgenutzte Fläche ausdrücklich beabsichtigt ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Eine weitere Aufteilung bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung (z.B. mit Verschwenkungen oder Einengungen) bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Ausgehend vom „Margaritenweg“ werden über die Planstraße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt. Entsprechend ihrer Gliederung mit einer 4,5 m breiten Verkehrsfläche, von 2 m breiten Stellplätzen und von den in ihrer Lage noch nicht exakt bestimmbareren Zufahrten zu den Grundstücken ist die Straßenraumparzelle durch eine weitgehende Versiegelung gekennzeichnet. Dabei wird die Planstraße aber auch beiderseits in unregelmäßiger Abfolge nicht befestigte Seitenstreifen aufweisen, die z.B. Scherrasenflächen oder einzelne Baumstandorten aufnehmen können. Damit fände im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Gartengrundstücke beitragen würde. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3.1).

6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im nordöstlichsten Bereich des Baufeldes WA 2, unmittelbar östlich der Einmündung der Planstraße in den „Margaritenweg“, wird im Übergang der zukünftigen privaten Grundstücksfläche zum nördlich verbleibenden Wirtschaftsweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Damit wird eine Anbindung dieses Grundstückes ausgehend vom hier nördlich angrenzenden, nicht im Planbereich liegenden Wirtschaftsweg vermieden. In Ausrichtung auf die umgebende Landschaft verbleibt dieser in seinem unbefestigten Ausbauzustand mit breiten Grünbanketten. Das nordöstlichste bebaubare Grundstück im Plangebiet wird dagegen von der westlicherseits herzustellenden neuen Planstraße erschlossen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Nordosten des Plangebietes wird eine 373 m² große Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch soll der hier die Kompensationsfläche in einer Breite von 9,0 m als nördliche Umrahmung einfassende Gehölzbestand erhalten bleiben, der über Jahrzehnte sich selbst überlassen war und sich entsprechend naturnah entwickelte (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist eine 9.074 m² große Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie bildet auf gesamter Länge des Baugebietes einen rd. 46 m breiten Randstreifen zur angrenzenden offenen Landschaft bzw. den umgebenden Gehölzbeständen und Waldflächen aus. Insgesamt soll diese Fläche als extensives Grünland entwickelt werden, das in unregelmäßiger Weise einen Besatz durch kleine Gehölzgruppen standortgerechter Arten aufweisen soll (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.3).

Hier sind entsprechend sieben Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.3). Diese unregelmäßig auf der gesamten Kompensationsfläche anzulegenden, jeweils rd. 200 m² großen Gehölzflächen sorgen für eine naturnahe Gliederung der Freifläche, die damit nicht großflächig z.B. für unangemessene Nutzungen (z.B. als Bolzplatz) zur Verfügung stehen kann.

Zusätzlich wird im Übergang zur südöstlichen Flanke des Baugebietes bzw. den hier anliegenden Grundstücken eine Fläche für eine entsprechende Anpflanzung festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.3). Der 5 m breite Pflanzstreifen sollen im Übergang zur den bebauten Grundstücken eine gewisse Pufferzone ausbilden, wodurch die unmittelbaren anthropogenen Beeinträchtigungen auf die Kompensationsfläche deutlich verringert werden.

Insgesamt dienen diese Festsetzungen der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Durch die umfangreichen Festsetzungen stehen im Bereich der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft zudem größere Flächen für eine Kompensation von zukünftigen, externen Flächen zur Verfügung.

6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der südwestlich angrenzenden L 647 werden gem. der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage von 3,0 m Höhe (vgl. Kap. 6.12) die für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) und von nachts 45 dB (A) überschritten. Gem. der Empfehlung des Lärmschutzgutachtens wird deshalb der Bereich der Wohnbebauung, bei dem der Orientierungswert von nachts 45 dB (A) im Obergeschoss überschritten wird, als „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Hinweise Nr. 3).

Weiterhin ergeben sich im gesamten Plangebiet Vorgaben zu passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen. Da zum gegenwärtigen Planungsstand aufgrund der noch nicht absehbaren Detailausführungen der zukünftigen Gebäude keine konkreten Schalldämmmaße für Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen angegeben werden können, wird bezüglich des festzusetzenden passiven Schallschutzes auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

Die erforderlichen Maßnahmen basieren gem. Tabelle 8 der DIN 4109 auf sogenannten „Lärmpegelbereichen“, die auf einer Klasseneinteilung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in 5 dB (A)-Stufen beruhen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gem. DIN 4109 aus dem Beurteilungspegel aller einwirkenden Geräuschquellen für den Tageszeitraum (6-22 Uhr). Zum berechneten Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm sind zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms 3 dB (A) hinzu zu addieren.

Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (= Tabelle 8 der DIN 4109)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Außenlärm- pegel" dB(A)	Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähn- liches	Büroräume ¹ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die im Einzelnen erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm hängen außerdem von der Raumart ab. Hier unterscheidet die DIN 4109 drei verschiedene Kategorien, wobei gem. Tabelle 8 der DIN 4109 für das Plangebiet die Spalte 4 mit den Aufenthaltsräumen in Wohnungen maßgebend ist.

In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I, II, III und IV gegeneinander abzugrenzen; dabei bezieht sich der Lärmpegelbereich IV weitgehend auf einen Bereich, der innerhalb der Bauverbotszone liegt. Die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen I – IV nach der DIN 4109 zieht unterschiedliche Schalldämmmaßnahmen an den Außenbauteilen nach sich (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind.

Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich. Dagegen müssen auf den Grundstücken, die stärker vom Verkehrslärm betroffenen sind und gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen Schalldämmmaßnahmen von mindestens 35 dB eingehalten werden. Im Bereich des Lärmpegelbereiches IV müssen Schalldämmmaßnahmen entsprechend 40 dB erreichen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Um innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV eine Belüftung von den besonders ruhebedürftigen Räumen gewährleisten zu können, sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die in einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Um Terrassen und sonstige Freisitze auf den Grundstücken angemessen nutzen zu können, wird innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude ausreichend geschützt sind (vgl. Hinweise Nr. 3).

6.10 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)

Aufgrund der hohen Verkehrsmengen und wegen der Fahrgeschwindigkeiten im Zuge der L 647 ergeben sich im Baugebiet teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm. Diese Auswirkungen können durch entsprechende Lärmabschirmungen auf ein für das Wohnbaugebiet verträgliches Maß abgeschwächt werden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes wird deshalb über die gesamte Länge von rd. 150 m die Anlage einer mindestens 2,0 m (Wirkungshöhe) hohen Lärmschutzwand festgesetzt, die ebenso in südöstlicher Richtung eine Länge von 10,0 m aufweist (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die Fläche der Lärmschutzanlage wird sich auf einem separaten Flurstück befinden und in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Damit erfolgt eine Abschirmung des Baugebietes bzw. der unmittelbar anliegenden Grundstücke gegenüber den Geräuschemissionen der L 647. Die Bauweise erfolgt aus mit Natursteinen gefüllten, 1,0 m breiten Gabionen, die sich somit als baugleiche Verlängerung der Lärmschutzwand im Bereich „Am Velpker Weg II“ darstellt. Die Lärmschutzwand weist dabei einen Mindestabstand von 1,0 m zum benachbarten Straßenraum der Landesstraße auf und wird auf einem separat eingemessenen Flurstück errichtet, welches nach Errichtung der Lärmschutzwand in das Eigentum der Gemeinde überführt wird.

Aus der Nachbarschaft zum Straßenseitengraben als Gewässer III. Ordnung ergeben sich folgende Nutzungsbeschränkungen: Zwischen Böschungsoberkante und Lärmschutzwand ist ein Streifen von mindestens 1 m Breite von Bebauung frei zu halten, und für Baumaßnahmen innerhalb eines 5 m tiefen Streifens entlang des Gewässers besteht ein wasserrechtlicher Genehmigungsvorbehalt aus § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 57 des Nieders. Wassergesetzes. Die wasserrechtliche Genehmigung wird ggf. mit der eventuell erforderlichen Baugenehmigung erteilt.

6.11 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird zur notwendigen Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bereich des Straßenraumes der im Plangebiet auszubauenden „Margaritenweg“ bis zur Einleitung in die im Nordosten geplante Versickerungsanlage ein Leitungsrecht festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Ableitung des im bebauten Teil des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet, das im südlichen Straßenseitenraum vom auszubauenden „Margaritenweg“ in einen offenen Graben eingeleitet wird, der gemäß dem natürlichen Gefälle in östlicher Richtung entwässert.

Die 4 m breite Parzelle soll ebenso als Graben ausgebildet werden, der unmittelbar südlich vom hier verbleibenden Wirtschaftsweg der Feldmarkinteressentschaft liegt. In östlicher Richtung verläuft dieser Graben bis zur im Plangebiet liegenden, weitgehend verbleibenden Gehölzfläche, die an ihrem westlichen Rand in entsprechender Breite reduziert wird, um die Durchleitung bis hin zu hier südlich vorgesehenen Versickerungsfläche zu gewährleisten. Eine Überbauung dieses Bereiches ist untersagt; eine Bepflanzung ist nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.5).

6.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

Es wird eine Fläche für die Versickerung vom im Plangebiet anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwasser festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt. Die Fläche trägt die Zweckbestimmung Versickerungsanlage (V) und dient dazu, das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser aufzunehmen und vor Ort einer Versickerung zuzuführen. Da Bemessungen sowohl zum Anfall des im Plangebiet anfallenden bzw. zur Versickerung zu bringenden Oberflächenwassers als auch Untersuchungen zur Versickerungsleistung des Untergrundes derzeit noch erarbeitet werden, wird für diese Anlage zunächst ein Flächenbedarf von 1.000 m² angenommen. Sobald entsprechende Berechnungen bzw. Untersuchungsergebnisse vorliegen, werden die Anlage der Wasserfläche und ihre Gestaltung innerhalb der umgebenden Kompensationsfläche sowohl mit der Unteren Wasserbehörde als auch mit der Unteren Natur-schutzbehörde abgestimmt bzw. die entsprechenden Genehmigungen eingeholt.

6.13 Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Gebäude (First) die Höhe von 8,5 m sowie die Sockel (Oberkante Fertigfußboden bzw. Oberkante Erdgeschossfußboden) die Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes.

1.3 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.4 Gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 647 besteht gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz für Hochbauten jeder Art eine Bauverbotszone von 20 m.

1.5 Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche nimmt einen Entwässerungsgraben auf. Eine Überbauung des Grabens ist untersagt; eine Bepflanzung ist nicht zulässig.

Lärmpegelbereiche

2.1 Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i.S. des BImSchG wird eine 1,00 m breite Lärmschutzanlage als Lärmschutzwand aus Gabionen mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante (Fahrbahnachse) der L 647 errichtet. Die Fläche der Lärmschutzanlage wird sich auf einem separaten Flurstück befinden und in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die nicht überbaute Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Böschungsoberkante vom benachbarten Straßenseitengraben als Gewässer III. Ordnung muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Auch zum Straßenraum der Landesstraße L 647 muss der Mindestabstand der Lärmschutzwand 1,0 m betragen.

2.2 Für die im festgesetzten Lärmpegelbereich zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Für die Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich. Dagegen müssen auf den Grundstücken, die gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen sind, an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen Schalldämmmaßnahmen von mindestens 35 dB eingehalten werden. Innerhalb vom Lärmpegelbereich IV sind Schalldämmmaßnahmen von mindestens 40 dB zu erreichen.

2.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II; III und IV sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die in einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Dämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

2.4 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Grünordnung

3.1 Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3.2 Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende naturnahe Bewuchs dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Halbruderaler Gras- und Staudenflur im Wechsel mit standortgerechten Gehölzanpflanzungen zu entwickeln. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht gestattet. Zum Schutz vor Betreten und Wildverbiss ist die Anlage durch Einzäunung zu sichern.

Sieben standortgerechte Gehölzanpflanzungen von jeweils 200 qm Größe sind unregelmäßig auf der Fläche anzuordnen. Dabei ist ein stufiger Aufbau mit einer 5 m breiten Mantelzone zu entwickeln. Innerhalb der Kernzone sind 80 % Bäume und 20 % schattenverträglichen Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Mantelzone ist ein stufiger Aufbau zu berücksichtigen.

Im Übergang zum Baugebiet wird in einer Breite von 5 m eine Anpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen; wobei zum Baugebiet ein höhenmäßig abgestufter Aufbau vorzunehmen ist.

Es sind nur standortgerechte Gehölze der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand hat 2,0 m x 2,0 m zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 – 225 cm; Sträucher: 1-2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm.

Die als Halbruderaler Gras- und Staudenflure zu entwickelnden Flächen sind als Brache zu belassen und extensiv zu pflegen (max. 1 Mahd / Jahr ab September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd ist abschnittsweise durchzuführen, um für die mobilen Arten der Fauna Fluchräume zu belassen.

3.4 Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen gem. Nr. 3.3 sind die Gehölze folgender Artenlisten zu verwenden:

Artenliste 1 (Gehölze auf der Ausgleichsfläche; Bäume 1. bis 3. Ordnung):

Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 2 (Gehölze auf der Ausgleichsfläche; Sträucher):

Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*).

7 Hinweise

- 1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.
- 2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3 Innerhalb von den Lärmpegelbereich III und IV wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird mit „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.
- 4 Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

8 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Danndorf an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht und wird über die Straße „Margaritenweg“ in das Plangebiet erweitert; Träger ist die LSW Netz GmbH. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das LSW Netz GmbH. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt nordöstlicherseits über die Erschließungsstraße „Margaritenweg“ in das Plangebiet. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen ist das Merkblatt der LSW zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Die Anschlussmöglichkeit ist ausgehend von der Hauptleitung in der Straße „Margaritenweg“ möglich.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung im Plangebiet gewährleistet. Der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten sollte eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Dabei ist der Nachweis über eine Löschwasserversorgung von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W 405 zu führen. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenso über die vom Wasserverband Vorsfelde und Umgebung betriebene Schmutzwasserkanalisation, die sich im Straßenraum „Margaritenweg“ befindet. Für die Anbindung der privaten Grundstücke wird im Verlauf der Plangebietsstraße ein entsprechender Schmutzwasserkanal verlegt.

Regenwasserbeseitigung

Die Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum nicht gewährleistet werden.

Das von den befestigten öffentlichen und privaten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum der Planstraße einem Regenwasserkanal zugeführt, der als Stauraumkanal konzipiert wird. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Ggfs. ergibt sich auf den privaten Grundstücken dabei ergänzend die Maßgabe, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zwischen zu speichern, bevor es in gedrosselter Form dem im Straßenraum zu errichtenden Regenwasserkanal zugeführt wird. Für die gedrosselte Einleitung ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser“ zu Rate zu ziehen.

Entsprechend des Straßenverlaufes der Planstraße wird der Regenwasserkanal in zwei Strängen konzipiert, die im Bereich der Einmündungen in den Straßenraum von dem im Plangebiet auszubauen den „Margaritenweg“ in den hier geplanten Straßenseitengraben einleiten, der im südlichen Randbereich des Straßenraumes angelegt wird. Gemäß dem natürlichen Gefälle leitet der Graben in östlicher Richtung ab, wo die Grabenparzelle im Randbereich des verbleibenden Wirtschaftsweges durch ein Leitungsrecht gesichert wird. Auf Höhe der verbleibenden Gehölzfläche verschwenkt der Graben in südliche Richtung, wo er das im Plangebiet anfallende nicht belastete Oberflächenwasser in die hier zu schaffende Versickerungsanlage einleitet.

Das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation von Danndorf wird somit durch das neue Baugebiet in keiner Weise zusätzlich belastet. Für die Errichtung der Versickerungsanlage ist der Antrag für die wasserrechtliche Genehmigung (§ 10 NWG) zusammen mit den hydraulischen Nachweisen rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Anliegergrundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die Telekom gegeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn, Ablauf und Umfang der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Bezirksbüro so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren sind insbesondere die Baumstandorte mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen. Außerdem verpflichtet sich der Erschließungsträger, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der bislang nicht vorhandenen Planstraße erforderlich. Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 300.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasser- und für den Regenwasserkanal, die in Höhe von ca. 150.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 4000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 140.000 €, anzusetzen. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird mit 100.000 € veranschlagt.

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)

Satzung

Die gesamten Herstellungskosten werden vom Erschließungsträger auf die neuen Eigentümer umgelegt; die öffentlichen Verkehrsflächen mit den integrierten Grünflächen und Baumstandorten sowie der Lärmschutzwand werden der Gemeinde nach Herstellung übertragen.

10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Danndorf am 20.03.2014 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14.07.2014.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung erfolgte am 29.07.2014 die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. Im Zeitraum 15.07.2014 - 22.08.2014 erfolgte gem. § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

In seiner Sitzung vom 25.09.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Danndorf die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen und anschließend die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.10.2014 – 21.11.2014.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 19.02.2015 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Danndorf den Bebauungsplan „Velpker Weg III“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.04.2015 im Amtsblatt Nr. 13 vom Landkreis Helmstedt. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Danndorf, den 01.04.2015

Müller

Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Danndorf
Landkreis Helmstedt

**Bebauungsplan „Velpker Weg III“
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)
Teil 2 - Umweltbericht**

Satzung

Satzung 19.02.2015

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	5
2.1	Schutzgut Mensch	5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
2.3	Schutzgut Boden	8
2.4	Schutzgut Wasser	8
2.5	Schutzgut Luft und Klima	9
2.6	Schutzgut Landschaft	9
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.8	Wechselwirkungen.....	10
2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	10
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	12
4.2	Schutzgut Mensch	13
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
4.4	Schutzgut Boden	14
4.5	Schutzgut Wasser	14
4.6	Schutzgut Landschaft	14
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
6	Zusätzliche Angaben	15
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	15
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Die überplante, fast flächendeckend als Acker genutzte Fläche des geplanten Baugebietes „Velpker Weg III“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Danndorf. Über eine Zufahrt ist das Gebiet an den Margaritenweg, den Tränkenweg und weiter an die Landesstraße 647 und die Bundesstraßen 188 und 244 angeschlossen. Die nordwestlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht aus Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern und Ziergärten. Östlich des Gebietes erstrecken sich ein Kiefernforst, eine Feldhecke und im Anschluss daran weitere Ackerschläge, südwestlich verläuft die Landesstraße 647, an welche ebenfalls weitere Ackerflächen angrenzen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bewältigung der Wohnungsnachfrage in Danndorf und der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur dienen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bereits bestehende Ortslage zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entwickelt werden. Für das WA-Gebiet werden eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf das Höchstmaß von 2 begrenzt.

Das Plangebiet wird über zwei Straßenzugänge, über welche die innere Erschließung mit einer Planstraße erfolgt, an das vorhandene bzw. teilweise noch auszubauende öffentliche Verkehrsnetz (Margaritenweg) angebunden. Im Straßenraum vom auszubauenden Margaritenweg und in der Planstraße sind dabei Baumpflanzungen geplant, die den Charakter als Wohn- oder Anliegerstraße betonen. Die Ableitung des auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers ist über ein Leitungs- bzw. Grabensystem hin zur einer rd. 1000 m² großen Versickerungsfläche vorgesehen, die im Nordosten des Plangebietes angelegt wird.

Am östlichen Rand des Neubaugebietes, angrenzend an einen vorhandenen Feldgehölzbestand, wird eine rund 9.000 m² umfassende Grünfläche mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbeständen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt entwickelt. Am südwestlichen Rand des Baugebietes entsteht eine Lärmschutzanlage mit Grünstreifen, welcher teils als halbruderales Gras- und Staudenflur ausgebildet wird. Generell dienen alle geplanten Grünmaßnahmen als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und zur Einbindung des Plangebiets in die umgebenden Grünstrukturen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von:	42.751 m ²
Straßenverkehrsfläche:	4.337 m ²
davon max. versiegelt:	3.937 m ²

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)

Satzung

Lärmschutzanlage	492 m ²
davon versiegelt:	196 m ²
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	204 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsanlage)	1.000 m ²
Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	373 m ²
Lärmschutzanlage	492 m ²
Baugrundstücke:	26.378 m ²
davon max. bebaut:	11.870 m ²
Ehem. Pflanzstreifen (3 m breit) „Am Velpker Weg II“:	498 m ²
Öffentliche Grünfläche:	9.074 m ²
davon:	
Halbruderales Gras- und Staudenflure	6.654 m ²
Standortgerechte Gehölzanzpflanzungen	2.420 m ²

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden, der dauerhaft neu versiegelt werden kann, umfasst 16.180,85 m² Bodenfläche (s. Grünordnungsplan; Begründung).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. BauGB (i.d.F. vom 31.07.2009) i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29.07.2009) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnungsplan und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezüglich der Immissionen im Bebauungsplangebiet ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms des Großraumes Braunschweig (2008), welches das Plangebiet als vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherten Bereich kennzeichnet.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (2004, 2006) wird für das Plangebiet als Ziel vorrangig die „Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft, Vielfalt, Eigenschaft und Schönheit“ genannt. Im derzeit wirksamen Flä-

chennutzungsplan Velpke wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Der Anteil naturnaher Elemente wird hingegen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für Anpflanzungen und zur Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren verbessert.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und landwirtschaftliche Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Die Immissionen durch die am südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Landesstraße sowie die Staub- und Geruchsimmissionen durch die angrenzenden Ackerflächen sind für die angrenzenden Wohngebiete von prägender Bedeutung.

Aufgrund dieser Vorbelastungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung Lärmimmissionen

Die Belastung der Wohnbevölkerung des neuen Bebauungsplangebietes durch den Verkehrslärm der L 647 liegt nach einem schalltechnischen Gutachten für das direkt an das Plangebiet angrenzende Baugebiet „Velpker Weg II“ mit identischen Voraussetzungen ohne Lärmschutzmaßnahmen z. T. über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (s. Schalltechnisches Gutachten, TÜV NORD Umweltschutz, November 2007). Unter Berücksichtigung eines Schallschutzes mit einer wirksamen Höhe von mindestens 2 m entlang der L 647 kommt das im Jahr 2012 überplante Gutachten jedoch zu folgendem Ergebnis:

- Tagsüber kann der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete im größten Teil des Baugebietes eingehalten werden.
- Nachts kann es in Entfernungen von weniger als 100 m von der Landesstraße zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Wohngebiete von 49 dB(A) kommen. Daher werden in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes zum Schutz der Nachtruhe verbindliche Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen durch den Verkehrslärm der L 647 sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten.

Bewertung Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen Anstieg aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus der angrenzenden Landesstraße nicht als wesentliche zusätzliche Belastung in der Ortslage zu rechnen.

Bewertung landwirtschaftliche Immissionen

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „tolerierbar“ zu beurteilen.

Getrennt durch die L 647 grenzen im südwestlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen sind einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen. Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wie-

derherzustellen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen, d. h. zu rund 92 % der Gesamtfläche, als großflächig ausgeräumtes Intensivackerland bewirtschaftet. Darüber hinaus sind Ziergärten, Scherrasenflächen u. a. intensiv genutzte Biotoptypen vertreten. In der Biotoptypenbewertung (s. Begründung) sind dem entsprechend nach Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für diese insgesamt ca. 98 % des Plangebiets einnehmenden Flächen Wertfaktoren von 0 bis 1 auf der Werteskala von 0 bis 5 anzunehmen, d. h. die Flächen weisen keine Bedeutung bis sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf (gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Niedersächsischer Städtetag, 2013). Weiterhin sind u.a. zu geringen Anteilen halbruderaler Gras- und Staudenflure mit mittlerer Bedeutung (rund 1 %) und ein naturnahes Feldgehölz mit hoher Bedeutung für das Schutzgut vorhanden (rund 1 %).

In den westlich und nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Eigentümer der Gärten ausgeprägt. Insgesamt sind aufgrund des geringen Alters der Wohngebiete sämtliche Gärten sehr strukturarm. Anpflanzungen von künftig prägenden Laubgehölzen sind nur in sehr geringem Umfang zu finden. Im Südwesten grenzen im Anschluss an die L 647 weitere intensiv genutzte Ackererschläge an. Eine angemessene Eingrünung des Ortsrandes ist derzeit somit nicht gegeben. Als für den Naturschutz wertvollere Bereiche sind das naturnahe Feldgehölz und die östlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche hervorzuheben.

Das Plangebiet bietet als im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerfläche nur wenigen an die Bedingungen angepassten Tier- und Pflanzenarten optimalen Lebensraum und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Das Vorkommen der typischen Offenlandbrüter wie Feldlerchen ist aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten (s. Teil 1 Begründung - Grünordnungsplan Kap. 5.2). Durch die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als relativ gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (2004/06) vorgeschlagenen Schutzgebiete und -objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“.

Bewertung

Im Plangebiet ist durch die fast flächendeckende intensive Nutzung davon auszugehen, dass die geplanten Eingriffe nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ent-

zogen wird. Mit der geplanten Bebauung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung ab, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch die Anlage von Hausgärten und insbesondere durch die geplanten Grünstrukturen im östlichen Randbereich, der als Ausgleichsfläche entwickelt wird.

2.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich im nördlichen und östlichen Bereich um Podsol-Braunerde, im westlichen und südlichen Abschnitt befindet sich Pseudogley. Der humose Oberboden besteht aus einer bis zu 35 cm mächtigen Schicht aus vor allem eiszeitlichen Mittelsanden, die von Geschiebesanden in unterschiedlichen Mächtigkeiten von 0 bis 135 cm unterlagert werden. Den Untergrund bilden Ton-schichten der anstehenden verwitterten jurazeitlichen Tonsteine. Eine Grundwasserbeeinflussung liegt nicht vor.

Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der fast flächendeckenden landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen. Ein besonderer Schutzbedarf besteht für die Böden des Plangebietes nicht (Geodatenzentrum Hannover, NIBIS Datenbank).

Bewertung

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Trotzdem wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von maximal 16.180,85 m² zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet fällt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gering aus (s. Teil 1 Begründung - Grünordnungsplan Kap. 4.2). Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Durch die intensive Nutzung des Plangebietes als Acker ist bereits im Vorfeld von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Aufgrund der geplanten Versickerung des auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwassers im Nordosten der Fläche ist keine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und damit auch keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, so dass sich diesbezüglich auch keine erhebliche Umweltauswirkung ergeben wird.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet steigt von Nordosten in Richtung Südwesten leicht an. Als weitgehend ausgeräumte Ackerfläche ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Eine Beeinträchtigung ergibt sich durch die bereits vorhandenen, nicht in die Landschaft eingebundenen Neubaugebiete. Dem naturnahen Feldgehölz im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ kommt jedoch zur Naherholung ein gewisser Wert zu.

Bewertung

Gegenwärtig ist das Plangebiet insgesamt als geringwertig für das Landschaftsbild einzustufen, so dass durch die Umsetzung der Planung bei der geplanten weitgehenden Erhaltung des Feldgehölzes nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen ist. Die Gestaltung des Baugebietes bietet zudem generell eine Chance für das Landschaftsbild durch Ausprägung eines strukturreichen Siedlungsrandes.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet schließt mit der westlichen und nördlichen Seite an vorhandene Neubaugebiete an. Kultur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden. Hinsichtlich eines harmonischen Erscheinungsbildes der zu bebauenden Fläche ist auf die Festlegung einer angemessenen Eingrünung im östlichen Bereich hinzuweisen.

2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu allerdings nicht die Versickerung und die Speicherung von Niederschlagswasser zählen. Zwar kann das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser nicht an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden, jedoch ergibt sich durch die Anlage der Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes kein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und damit auch keine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Zudem wird eine zusätzliche Belastung des bestehenden Ortsnetzes vermieden.

Aufgrund der zurückliegenden intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private und öffentliche Grünflächen andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung (WA) mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Lärmimmissionen hat die hinzuziehende Bevölkerung diese Immissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen. Durch die Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes in

Gemeinde Danndorf - Bebauungsplan Velpker Weg III
(zugleich 2. Änderung Bebauungsplan „Am Velpker Weg II“)

Satzung

der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none">• Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrslärm• Verlust und Neugliederung der vorhandenen Struktur der freien Landschaft	sehr erheblich weniger erheblich
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">• Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Möglichkeit zur Errichtung von neuen Lebensräumen durch Grün- und Gartengestaltung im Baugebiet	erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	nicht erheblich erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate• Beschleunigung des Wasserabflusses• Verlust von Oberflächenwasserretention	nicht erheblich weniger erheblich weniger erheblich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none">• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none">• Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung	weniger erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">• Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern der historischen Ortslage	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none">• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung	weniger erheblich

Beurteilung in 4 Stufen: sehr erheblich / erheblich / weniger erheblich / nicht erheblich

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 bis 2.9 ermittelten z. T. erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen hinsichtlich der Erholung erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Gleiches gilt für die anderen Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die Fläche weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Ebenso blieben die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima erhalten. Die Entwicklung von Danndorf beschränkte sich auf eine reine Bestandssicherung, die z. B. eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen würde.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Velpker Weg III“ (vgl. Teil 1 Begründung) stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (reduzierte Verkehrsflächen, Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in einer zentralen Versickerungsanlage, Eingrünung des Baugebietes) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Grünflächen / Aufwertungsflächen im östlichen Randbereich) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus der angrenzenden Verkehrsnutzung,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

4.2 Schutzgut Mensch

Das vorliegende schalltechnische Gutachten zum Baugebiet „Velpker Weg II“ zeigt, dass eine Baugebietsentwicklung möglich ist, wenn für den südlichen Bereich folgende Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung getroffen werden, die entsprechend in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

- Verminderung der von der Landesstraße ausgehenden Geräuschemissionen durch Errichtung einer mindestens 2,0 m hohen Lärmschutzwand am südwestlichen Rand des Plangebietes.
- Passiver Schallschutz nach Bestimmung der DIN 4109 für die im festgesetzten Lärmpegelbereich zu errichtenden Wohngebäude.
- Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II, III und IV.
- Empfehlung, dass Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III und IV nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten sind.
- Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als „Vorbelastet durch Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Lärmimmissionen können durch diese Festsetzungen so weit reduziert werden, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung / Verringerung und zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Anlage einer insgesamt 9.074 m² umfassenden öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebiets mit der Entwicklung einer Rahmenvegetation durch eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 5,0 m und weiteren kleinflächigen Gehölz-anpflanzungen, halbruderalen Gras- und Staudenfluren,
- der Festlegung für das im Plangebiet vorhandene Feldgehölz als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen intensiv genutzter Ackerböden bzw. halbruderalen Gras- und Staudenfluren u. ä. durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 und Festlegung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 50 % (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) durch Festsetzung im Bebauungsplan.
- Festlegung von 3.937 m² versiegelter öffentlicher Verkehrsfläche.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gemeindegebietes unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft bzw. derzeit nicht verfügbar sind.

4.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen reagieren:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (s. o.).
- Festlegung von konkreten Vorgaben zur planmäßigen technischen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Versickerung des Oberflächenwassers aus versiegelten Flächen ist gemäß vorliegendem Bodengutachten im Nordosten des Plangebietes möglich, wo eine entsprechende Versickerungseinrichtung auf einer Fläche von rd. 1000 m² angelegt wird. Hierin muss eine Entwässerung des öffentlichen Straßenraumes und der privaten Grundstücke durch eine Kombination aus einem Regenwasserkanal und einem Graben erfolgen. Die konkrete und für die anliegenden Flächen verträgliche Gestaltung und Bemessung ist im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 10NWG) nachzuweisen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können vermieden werden durch folgende Maßnahmen:

- Eingrünung des Baugebietes und Anlage einer der Wohnbaufläche vorgelagerten Kompensationsfläche.

- Weitgehende Festlegung des bestehenden Feldgehölzes als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.
- Begrenzung der Bebauung auf eine offene Bebauung und auf maximal zwei Vollgeschosse zur Angleichung der Gebäude an das Ortsbild.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage von Danndorf wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Als weitere Wohnbaufläche wird zeitgleich das weiter westlich liegende Baugebiet „Velpker Weg IV“ entwickelt. Die weiteren am südöstlichen Ortsrand liegenden jüngeren Neubaugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Das Plangebiet ist bereits im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan Velpke weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt und stellt eine sinnvolle Ergänzung der in dem Bereich bereits erfolgten Siedlungsentwicklung dar. Zudem sind die Flächen für den Naturhaushalt nur von geringer Bedeutung. Das Gebiet ist daher anderen, nicht als Wohnbaufläche deklarierten Bereichen, vorzuziehen.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wird auf konkrete Maßnahmen innerhalb der bebaubaren Fläche verzichtet. Dagegen erfolgt eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auf der Ausgleichsfläche am östlichen Rande des Plangebietes, welche u.a. einen umfassenden Pflanzstreifen zur Eingrünung der Wohnbaufläche vorsieht.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Begründung (s. Teil 1) ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (2004 / 2006) und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), 2013) beruft. Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt durch ein schalltechnisches Gutachten für das unmittelbar angrenzende Baugebiet „Velpker Weg II“ (TÜV NORD Umweltschutz, November 2007; aktualisiert Dezember 2012), welches auch konkrete Hinweise für Festsetzungen zum passiven Lärmschutz liefert.

Diese Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen. Weiterhin liegt das Baugrundgutachten (Ingenieurgesellschaft geo-log / Braunschweig

25.07.2014) vor, womit die vorliegenden Bodenverhältnisse analysiert werden und damit verbunden konkrete Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser abgeleitet werden können.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die verkehrliche Belastung aus dem neu entstehenden Wohngebiet oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde Danndorf erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das betreffende Bebauungsplangebiet ist eine zentrale Baulandreserve von Danndorf, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in den westlich und nördlich angrenzenden Wohnbaugebieten und sehen eine offene Bebauung vor. Das Plangebiet wird über zwei Straßenzugänge an das vorhandene bzw. teilweise noch auszubauende öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am südwestlichen Grenzbereich ist angrenzend an Landesstraße die Errichtung einer Schallschutzmauer vorgesehen. Am nordöstlichen Rand befindet sich eine rund 10.000 m² umfassende öffentliche Grünfläche als gestalterischer Übergang zur freien Landschaft. Diese dient der umfassenden Eingrünung des Baugebietes, als Abschirmung gegen das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie als neu geschaffener Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlung und Landschaft. Außerdem wird hier die zentrale Versickerung des im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich mit Gehölzanpflanzungen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie einer Rahmenvegetation zur Eingrünung des Baugebietes am nordöstlichen Rand;
- der Festlegung des Feldgehölzes im Nordosten als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern;
- die Anlage einer zentralen Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes.

Die Belastung der hinzuziehenden Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm von der L 647 kann durch die Errichtung einer Schallschutzmauer und entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen an bzw. in Gebäuden und im Wohnumfeld so weit reduziert werden, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen durch die angrenzende ackerbauliche Nutzung ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „tolerierbar“ zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mit der Entwicklung einer Ausgleichsfläche am nordöstlichen Rand des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzanpflanzungen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, öffentlichen und auf privaten Verkehrsflächen sowie mit der Anlage einer zentralen Versickerungsanlage innerhalb des Plangebietes reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch landschaftsraumtypische Gehölzstrukturen bisher nicht vorhanden war. Damit würde die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.