

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	Seite 3
2	Lage und Geltungsbereich	4
3	Zum Verfahren	5
4	Vorgaben	7
5	Städtebauliche Planung	9
	5.1 Konzeption	9
	5.2 Mögliche Konfliktsituationen	13
	5.3 Städtebaulicher Entwurf	16
6	Flächenbilanz	17
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
	7.1 Art der baulichen Nutzung	17
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
	7.3 Bauweise	19
	7.4 Baugrenze	19
	7.5 Garagen und offene Kleingaragen	20
	7.6 Verkehrsflächen	20
	7.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
	7.8 Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	23
	7.9 Textliche Festsetzungen	23
8	Hinweise	26
9	Ver- und Entsorgung	26
10	Maßnahmen zur Verwirklichung	28
11	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	29

1 Anlass der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Velpker Weg IV“ 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. 1 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Das derzeit als intensives Grünland bzw. als Weide genutzte Plangebiet stellt sich als Übergangsfläche zwischen dem alten Ortskern im Nordwesten und den jüngeren Wohnsiedlungen im Nordosten und Südosten dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Sonderbaufläche dokumentiert die langjährige Absicht der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde, diesen Bereich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes (Discounter oder Verbrauchermarkt) zu entwickeln.

Allerdings kam es zu keiner Ansiedlung; und nach der Verlagerung der Bundesstraße B 188 hat die Lagebewertung für einen entsprechenden Standort aus wirtschaftlicher Sicht weiter an Attraktivität eingebüßt. Die Gemeinde Danndorf hat sich deshalb entschieden, diesen Einzelhandelsstandort nicht länger vorzuhalten; stattdessen soll auf dieser innerörtlichen Fläche überwiegend eine ergänzende Wohnbebauung vorgenommen werden. Die nördlichste Teilfläche verbleibt dabei (vorerst) im Eigentum der Gemeinde; hier wird zukünftig die Ansiedlung eines Dorfladens oder einer ähnlichen Einrichtung für die Nahversorgung erwogen.

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 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 deshalb parallel zu diesem Baugebiet ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt, das sich als „Velpker Weg III“ auf einer Fläche von rd. 3 ha im Südosten des Baugebietes „Am Velpker Weg II“ anlagern soll, womit die bauliche Entwicklung von Danndorf in diesem Randbereich zu einem Abschluss kommen wird.

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

2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt 10.183 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Danndorf und stellt sich als Teilfläche der hier „Am Velpker Wege“ genannten Gemarkung dar. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 148, 147/2 sowie 146/9. Im Nordosten wird das Plangebiet durch den kommunalen Straßenraum „Margaritenweg“ tangiert, 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.

Im Nordwesten des Plangebietes mündet der „Margaritenweg“ in den „Tränkenweg“ ein, der in diesem Abschnitt ebenso mit einem separat geführten Gehweg ausgestattet ist. Einerseits ergibt sich über diese innerörtliche Erschließungsstraße die Verbindung des älteren, nordwestlich anschließenden Siedlungskernes; andererseits stellt sie in geringer Entfernung westlicherseits die Anbindung an die Landesstraße L 647 her.

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.

Der Einmündung vom „Tränkenweg“ in die Landesstraße ist dem neuen Baugebiet im Westen der Standort der örtlichen Feuerwehr vorgelagert. Das im südlichen Teilbereich vorhandene Gebäude ist von einer Grünfläche umgeben, die umlaufend von einer prägenden, ca. 1,8 m hohen Hainbuchenhecke eingefasst wird. Im nördlichen Teilbereich der Fläche befindet sich ein Teich, der durch sehr steile Böschungen gekennzeichnet ist. Der Teich wird von einem Graben durchflossen, der neben der Entwässerung der südwestlichen Feldmark den Überlauf aus dem Regenrückhaltebecken vom 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Velpker Weg II“ aufnimmt.

Im Südosten grenzt das Plangebiet 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 2 m hohe Lärmschutzwand aus mit Natursteinen gefüllten Gabionen abriegelt.

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



3 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die nahezu allseits eine Umbauung aufweist. Durch die geplante Ansiedlung dieser aus heutiger Sicht landwirtschaftlich nicht mehr rentierbar zu bewirtschaftenden Freifläche wird zudem eine weitere bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 4.062,15 m² somit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. (Nummer fehlt) BauNVO (vgl. Kap. 6 Flächenbilanz: max. überbaubare Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten $9.027 \text{ m}^2 \times 0,45 = 4.062,15 \text{ m}^2$).

Auch liegen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Im Bereich der Samtgemeinde Velpke bestehen für den Drömling entsprechende Schutzgüter mit dem FFH-Gebiet 92 „Drömling“ sowie dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Drömling“. Beide Schutzgebiete nähern sich dem Planbereich in nordwestlicher und nördlicher Richtung bis auf etwa 2200 m. Aus den großen Abständen, der bisherige und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgebiete ableiten. Das gilt im kleineren Maßstab auch für den auf dem benachbarten nordwestlichen Grundstück liegenden Teich, der keine maßgebliche Funktion als Laichgewässer aufweist.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 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 Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante zusätzliche Wohnbebauung im Baugebiet stellen aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

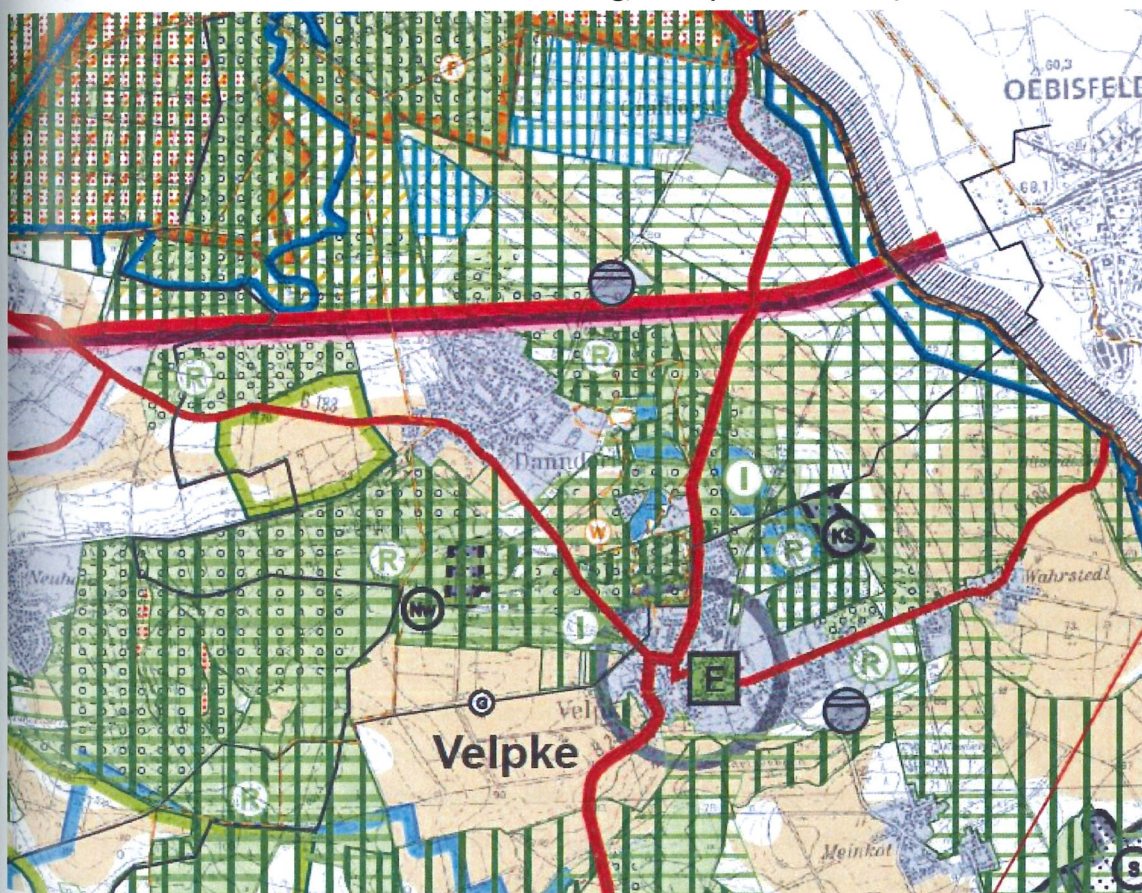
Hinsichtlich Inhalte und Verfahrensweise erfolgte am 08.05.2014 ein Abstimmungsgespräch mit dem Erschließungsträger und dem zuständigen Vertreter der Samtgemeinde Velpke. Eine gezielte Abstimmung mit dem Bauplanungsamt des Landkreises Helmstedt wurde am 12.05.2014 vorgenommen. Am 12.06. sowie am 19.06.2014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

4 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.

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



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. 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 unmittelbar vor dem Beginn der Ortsdurchfahrt (als „Vorsfelder Straße“) tangiert und die als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung Danndorf an das Oberzentrum Wolfsburg einerseits und an das Samtgemeindezentrum Velpke andererseits anbindet. Im Bereich dieser Ortseinfahrt mündet der „Tränkenweg“ ein, der das Plangebiet im Norden tangiert und der zusammen mit dem „Margaritenweg“ die äußere Erschließung des neuen Baugebietes darstellt.

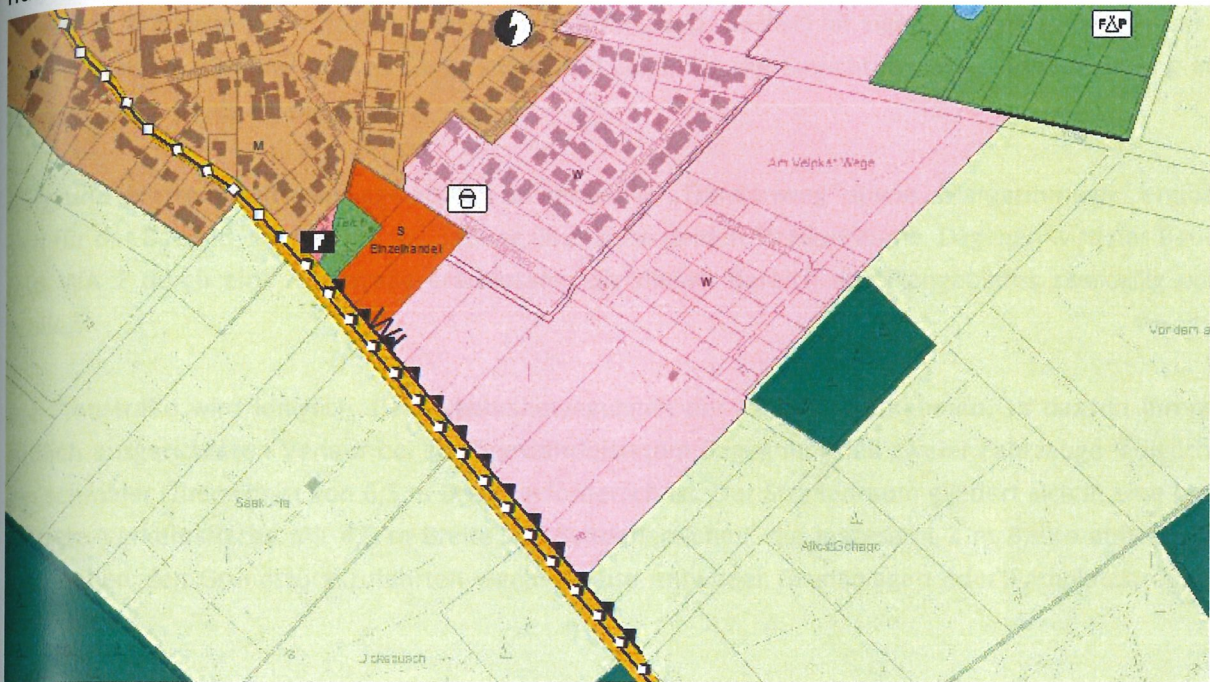
Der in der Fassung vom 12.01.2011 in seiner 40. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Velpke stellt den alten Ortskern von Danndorf entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Prägung größtenteils als gemischte Baufläche (M) dar. Hier richtet sich eine ergänzende Bebauung in weiten Teilen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die jüngeren Siedlungsgebiete sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als Wohnbauflächen (W) gekennzeichnet; für die entsprechend überbauten Flächen wurden jeweils Bebauungspläne aufgestellt. Parallel zu diesem Verfahren erfolgt ein entsprechendes Planverfahren für die im Südosten an den dritten Bauabschnitt vom Bebauungsplan „Velpker Weg II“ anschließende Fläche, die als Bebauungsplan „Velpker Weg III“ entwickelt werden soll.

Während das Plangebiet im Norden an die als gemischte Baufläche dargestellte alte Ortslage anknüpft, ist es im Nordosten und Südosten von der im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Velpker Weg II“ entwickelten Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten befindet sich der Straßenraum der Landesstraße, an die sich jenseitig Flächen für die Landwirtschaft anschließen. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an eine als Grünfläche dargestellte Fläche, die den Standort der Feuerwehr aufweist.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes derzeit noch als Sonderbaufläche dar: Dieser Bereich wurde - insbesondere aufgrund seiner Lagebeziehung zur früheren Bundesstraße B 188 - im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Entwicklung eines Standortes für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Allerdings ist es in der Vergangenheit nicht zu einer konkreten Ansiedlung gekommen; und aufgrund der Verlagerung der B 188 und des damit verbundenen geringeren Verkehrsaufkommens erweist sich dieser Standort aus wirtschaftlicher Sicht entsprechend potentieller Betreiber mittlerweile als unattraktiv.

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



Bedingt durch die geplante Nutzungsänderung von der Sonderbaufläche zum Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

5 Städtebauliche Planung

5.1 Konzeption

Innerhalb des Plangebietes 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 (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1).

Aus gleichem Grund sollen zudem in der größeren Teilfläche WA 2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 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. 1.2).

Dagegen soll die Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf der nordwestlich exponiert orientierten kleineren Teilfläche WA 1 gezielt zulässig sein: Auf dem (zunächst) im Eigentum der Gemeinde verbleibenden, rd. 1500 m² großen Grundstück wird zukünftig die Einrichtung einer Nahversorgung in Form eines Dorfladens vorgesehen.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an den umgebenden „Tränkenweg“ sowie „Margaritenweg“ ergibt sich für das Baufeld WA 1 eine Erschließung über diese beiden Straßenräume. Dagegen wird das Bau-
feld WA 2 durch eine Planstraße erschlossen, die diesen Bereich des Plangebietes zweizeilig erschließt.

Die Planstraße wird lediglich die Verkehrsbewegungen der Anlieger aufnehmen, so dass in ihrem südlich ausgerichteten Verlauf bei stets gewährleistetem Begegnungsfall zweier Fahrzeuge lediglich ein schmaler Querschnitt von 6,5 m Breite erforderlich ist. Der Straßenraum gliedert sich in eine befestigte Verkehrsfläche mit 4,5 m Breite mit Seitenbereichen, die insgesamt 2 m Breite aufweisen und neben den Grundstückszufahrten wechselweise entweder Grünanlagen oder Parkplatzstreifen aufnehmen.

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. 1.4).

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.

Im Süden, vor der letzten Grundstückszeile, überführt der Straßenraum in einen Wendebereich. Dieser weist eine Grundfläche von ca. 23 x 23 m auf und kann somit z.B. das Wenden der dreiachsigen Müllfahrzeuge oder von Rettungsfahrzeugen gewährleisten.

Die Bebauung auf den geplanten rd. 10 - 12 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 gestalterische 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. 1.3). 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.

Hinsichtlich der Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers von den befestigten Flächen besteht im Plangebiet nicht die Notwendigkeit, den Niederschlagsabfluss auf das natürliche Maß zu beschränken. Das ergibt sich aus den vom Wasserverband Vorsfelde und Umgebung (WVV) beauftragten „Hydraulischen Berechnungen Ortsnetz Danndorf“, die im Juni 2014 vom Ing.-Büro Heidt und Peters / Celle vorgelegt wurden.

Grundlegend wurde dabei für das bestehende Ortsnetz die Leistungsfähigkeit der Entwässerung nachgewiesen. Für die Einzeleinleitung vom „Margaritenweg“ in den im Einmündungsbereich vom „Tränkenweg“ vorhandenen Graben wurde dabei eine Einleitung von 71 l/s zu Grunde gelegt. Diese wird aber derzeit bei weitem nicht erreicht, weil hier bisher lediglich der ausgebaute Straßenraum „Margaritenweg“, der teilweise bereits zudem über die bestehenden Sickermulden entwässert, eingeleitet. Der dritte Bauabschnitt vom Baugebiet „Velpker Weg II“ ist hier nicht angebunden worden: Dieser entwässert gesondert in das innerhalb dieses Baugebietes befindliche Regenrückhaltebecken, von dem aus eine gesonderte Einleitung in den Vorfluter (bemessen mit 25 l/s) besteht.

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 konkretisiert werden können. 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 IV einen bis zu 0,3 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 Südwesten mit bis zu 1,2 m in Richtung Nordosten 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 4,2 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 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 Was-

serwirtschaft, Abwasser und Abfall mindestens 1 m betragen sollte. Insofern kann im Plangebiet keine Versickerung vor Ort nachgewiesen werden.

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 entsprechenden 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. Der Kanal bindet in das bestehende Mulden-Rigolen-System im südwestlichen Seitenraum vom „Margaritenweg“ ein. Um die höhenmäßige Einbindung des aus dem Plangebiet einleitenden Regenwasserkanals zu gewährleisten, ist hier die bestehende Mulde zu vertiefen. Dadurch erhöhen sich gleichzeitig das Einstau- bzw. das Retentionsvolumen, bevor mit dem bestehenden Überlauf die Anbindung an den Vorfluter (Graben im Nordwesten) erfolgt.

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 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 (Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

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 Kinderspielplatz am „Margaritenweg“ verwiesen, der sich quasi gegenüber der Einmündung der Planstraße befindet.

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

5.2 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. 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.

Das gilt auch in Bezug auf den Standort der örtlichen Feuerwehr unmittelbar westlich des Plangebietes. Grundsätzlich kann außerhalb der Ruhezeiten durch den Übungsbetrieb der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert gem. 18 BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Da die Übungseinheiten abends an Werktagen in der Zeit zwischen 18.00 und 22.00 Uhr stattfinden, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Nutzung *innerhalb* der Ruhezeiten (in diesem Falle werktags zwischen 20.00 - 22.00 Uhr) die entsprechenden Orientierungswerte von 50 dB (A) für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber geringfügig überschritten werden können. Da aber zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet mit tags 55 dB (A) eingehalten werden, können dem zukünftigen Baugebiet weiterhin „gesunde Wohnverhältnisse“ zugestanden werden.

Hinzuweisen bleibt an dieser Stelle auf die südwestliche Ausrichtung vom Haupteingang und auf den ebenfalls südwestlich vom Feuerwehrgebäude vorgelagerten Parkplatz, so dass diese emissionsträchtigen Bereiche weitgehend vom Baukörper gegenüber dem neuen Baugebiet abgeschirmt liegen. Dadurch können die Werte für die kurzfristigen Geräuschspitzen (Türenschnallen etc.) im Rahmen der tagsüber zulässigen 85 dB (A) eingedämmt werden.

Im Südosten ist das zukünftige Baugebiet unmittelbar, im Nordwesten und Nordosten 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 reglementierter 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 Verkehrsstrasse. 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 „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 Geräuschemissionen im geplanten Wohnbaugebiet rechnerisch zu ermitteln und zu beurteilen. Das Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt. 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, berichteter 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 Verkehrsaufkommens von 1 % einkalkuliert.

Auf der Basis der schalltechnischen Orientierungswerte errechnen sich für das beabsichtigte Wohngebiet 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) tagsüber 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 Plangebiets, in dem nachts der Orientierungspegel von 45 dB (A) überschritten wird, ist im Bebauungsplan als „vorbelastet durch Verkehrslärm“ gekennzeichnet. In Kenntnis über die Situation können so die künftigen Anwohner ggfs. mit der Ausrichtung bzw. mit der Ausstattung 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). Durch die begrenzte Höhe entfaltet diese Anlage lediglich für den Bereich des Erdgeschosses einen für die wohnbauliche Nutzung vollständig ausreichenden Abschirmeffekt. Da sich aufgrund der unangemessenen Wirkung auf das Orts- und das Landschaftsbild eine höhere bauliche Ausführung verbietet, ergeben sich mit Blick auf die zweite Geschossebene bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss 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 II 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 Terrasse / Balkone bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Innerhalb von den Lärmpegelbereichen III und IV wird deshalb empfohlen, die Außenwohnbereich nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird als „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet (Hinweise Nr. 3).

5.3 Städtebaulicher Entwurf



6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA 1:	1.555 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2:	7.472m ²
Straßenraum:	925 m ²
Lärmschutzanlage:	231 m ²
Plangebiet gesamt:	10.183 m ²

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 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 Nr. 4-5 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zudem die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2). Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe erweisen sich mit Blick auf die Kleinteiligkeit des Gebietes und dem beabsichtigten Wohncharakter als störend; zudem ist der erschließende Straßenraum der Planstraße lediglich auf die Aufnahme vom Anliegerverkehr ausgerichtet.

Diese Regelung gilt nicht im Baufeld vom Allgemeinen Wohngebiet WA 1, in dem die Gemeinde die Schaffung eines Standortes insbesondere zur Nahversorgung gezielt betreiben möchte.

7.2 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 Höhengestaltung 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 Ausbre-

chen 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. 1.3).

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. 1.3).

7.3 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.

7.4 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 weitgehend mindestens 3,0 m zu betragen. Dagegen ergibt sich ein Abstand von 5 m im Bereich des Baufeldes WA 1, wo ein vergrößerter Abstand zum Straßenseitengraben am „Tränkenweg“ sowie zum Teich am Standort der Feuerwehr 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. Hinweise Nr. 2).

7.5 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. 1.4).

7.6 Verkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den „Tränkenweg“ im Nordwesten und den „Margaritenweg“ im Nordosten, in welchen auch die Plangebietsstraße einmündet. Der „Margaritenweg“ erschließt in seinem Verlauf vor allem die Bauflächen vom Baugebiet „Am Velpker Weg II“ und nimmt mehrere untergeordnete Straßenräume auf. In südöstlicher Verlängerung leitet der „Margaritenweg“ in einen unbefestigten Wirtschaftsweg über, während er in nordwestlicher Richtung in den „Tränkenweg“ einmündet. 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. 100 m lange Abschnitt sich exakt vor dem Beginn der Ortsdurchfahrt befindet. Hier gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 80 km/h; jedoch ist im Zuge der „freien Strecke“ eine direkte Verbindung in das Baugebiet nicht gestattet.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die Plangebietsstraße hergestellt, die eine Parzellenbreite von mind. 6,5 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 bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Ausgehend von dem „Margaritenweg“ werden über die Planstraße sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt. Am Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage hergestellt. Ihr innerer Radius beträgt $r = 11,5 \text{ m}$, so dass Feuerwehrfahrzeuge und dreiachsige Müllfahrzeuge gemäß der StVZO ohne Rückstoßen wenden können.

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.

7.7 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. 7.8) 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 „Vorbelastet durch den Verkehrslärm“ 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.

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.

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	Bürräume 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.

In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plangebiet die Lärmpegelbereiche 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 (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Um Terrassen und sonstige Freisitze auf den Grundstücken angemessen nutzen zu können, wird innerhalb vom Lärmpegelbereich 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).

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

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. 79 m die Anlage einer mindestens 2,0 m (Wirkungshöhe) hohen Lärmschutzwand festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

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.

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.

7.9 Textliche Festsetzungen

Baugebiete

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 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.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) 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.

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

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

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 Lärmschutzwand grenzt unmittelbar an die privaten Grundstücke an. Die nicht überbaute Fläche ist als halbruderales 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 dem Lärmpegelbereich 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 wirkungsvolle 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 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpiniifolia*).

Artenliste 3 (Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m):

Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Artenliste 4 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Hecken-rose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

8 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 Lärmpegelbereichen 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 als „Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.

9 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 m³/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 in konventioneller Form 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 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.

Im Einmündungsbereich zum „Margaritenweg“ leitet der Regenwasserkanal in das hier vorhandene Mulden- / Rigolensystem ein. In diesem Abschnitt ist die vorhandene Mulde zu vertiefen, um den Regenwasserkanal anschließen zu können. Der bestehende Überlauf in den Entwässerungsgraben im Einmündungsbereich zum „Tränkenweg“ bleibt bestehen. Das Entwässerungskonzept ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen.

Für die weitere Einleitung in die Vorfluter ist die wasserrechtliche Genehmigung (§ 10 NWG) zu beantragen bzw. anzupassen. Der wasserrechtliche Änderungsantrag ist mit den hydraulischen Nachweisen rechtzeitig vor Erschließungsbeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Dabei ist die Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems zu belegen.

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.

10 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. 120.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasser- und für den Regenwasserkanal, die in Höhe von ca. 50.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 4000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 50.000 €, anzusetzen. Die Errichtung der Lärmschutzwand mit entsprechender Bepflanzung wird mit 50.000 € veranschlagt.

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

11 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 04.07.2014.

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 15.07.2014 – 22.08.2014.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 25.09.2014 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Danndorf den Bebauungsplan „Velpker Weg IV“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.02.2015 im Amtsblatt Nr. 5 vom Landkreis Helmstedt. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Danndorf, den 13.02 2015

gez. Müller

Bürgermeister

Siegel