



Inhaltsverzeichnis:	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO	6
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	6
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	7
2.5 Baugrund	7
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	9
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>10</b>
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	11
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	11
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	15
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	15
3.2.3 Entwicklungsprognose	18
3.2.4 Wechselwirkungen	18
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.3 Zusatzangaben	19
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>20</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
5.4 Öffentliche Auslegung	23
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>23</b>
6.1 Planungsziel	23
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>25</b>
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>25</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>25</b>

**1.0 Vorbemerkung**

Die Samtgemeinde Velpke liegt im Norden des Landkreises Helmstedt, im Einzugsbereich der westlich anschließenden Stadt Wolfsburg. Nördlich des Samtgemeindegebietes liegt die Samtgemeinde Brome (Niedersachsen), im Osten grenzt die Stadt Oebisfelde (Sachsen-Anhalt) an. Südlich befinden sich die Samtgemeinde Grasleben sowie die Stadt Königslutter (beide Niedersachsen).

Autobahnanschluss besteht in Wolfsburg an die Autobahn A 39 (Wolfsburg – A 2) und über die A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Im Norden des Samtgemeindegebietes verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wolfsburg – Stendal / Berlin. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Oebisfelde und in Wolfsburg (Fernverkehr).

In der Samtgemeinde Velpke leben mit Stand vom Februar 2011 ca. 12.230 Einwohner. Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Danndorf und ist von festgesetzten allgemeinen Wohngebieten umgeben.

Die Gemeinde Danndorf liegt im Nordwesten des Samtgemeindegebietes. Nach einer gemeindeeigenen Zählung hatte die Gemeinde mit Stand vom Februar 2011 rd. 2.100 Einwohner.

In das überregionale Straßennetz ist Danndorf über die Bundesstraße B 188 und die B 244 gut eingebunden. Die Ortsumgehung B 188 neu wurde kürzlich fertiggestellt. Die B 188 alt wurde entsprechend zurückgestuft und wird nunmehr als Landesstraße L 647 geführt.

Der Plangeltungsbereich mit einer Größe von rd. 0,33 ha befindet sich im Süden der bebauten Ortslage, nördlich der L 647.

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

Die Samtgemeinde Velpke liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Wolfsburg-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen <sup>1)</sup> sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Nach regionalplanerischen Vorgaben liegt Danndorf an der punktaxialen Siedlungsachse zwischen Wolfsburg und Velpke. Insofern ist hier ggf. in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich (LROP 2.2 01, RROP II 1.1.2 (2) und Erläuterungen zu 1.1.2 (1)).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008<sup>2)</sup> befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich von Danndorf in Bereichen, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt sind. Die Ortslage ist umgeben von Vorranggebieten für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 1.4 (8)), die mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert sind. Lediglich im Westen der Ortslage befinden sich Vorbehaltsge-

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

biere für die Landwirtschaft zwischen der bebauten Ortslage und den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Die bebaute Ortslage selbst sowie die geplanten Ortserweiterungsflächen, die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde bereits als Bauflächen enthalten sind, sind als bauleitplanerisch gesicherte Bereiche festgelegt.

Die Planung für das Seniorenwohnhaus ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich in der Ortslage von Danndorf Wohnbaufläche dar.

Für die Ortslage Danndorf ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 38. Änderung seit 25.04.2008 wirksam.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung mit dem Stand von 1990 angewendet. Dabei wird aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entwickelt.

Der Planbereich mit einer Größe von ca. 0,33 ha wird umgeben von den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II". Dort sind neben den Erschließungsstraßen ebenfalls allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bei einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 für zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Das eigentliche Gebäude des konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Seniorenwohnhauses wird eine Grundfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> haben, was einer GRZ von 0,26 entspricht. Hinzu kommen Terrassen, Balkone, Außentreppen, Eingangsbereich und Nebengebäude (Wärmepumpe) die an das Gebäude angebaut sind, und somit eine Grundflächenzahl von 0,35 begründen.

Westlich grenzt ein Spielplatz an, der als solcher im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Das Baugebiet "Am Velpker Weg" ist bereits vollständig realisiert und überwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut.

Von dem Gebiet "Am Velpker Weg II" wird zurzeit der westlich gelegene 1. Bauabschnitt realisiert. Das ermittelte Ausgleichsdefizit soll extern auf der sogenannten "Bürgerwiese" in Danndorf kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahme ist gem. § 1a (3) i. V. m. § 9 (1a) BauGB durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 gesichert.

Gemäß § 1a (3) BauGB wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. der "Hinweise zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" 2006 des Niedersächsischen Städtetages vorgenommen.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durch. Sie findet ihren Niederschlag im Umweltbericht, der in die Begründung integriert ist.

Die Gemeinde hat sich zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschlossen, da so die Möglichkeit besteht, das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sehr genau zu definieren. Die Realisierung wird weiterhin im Durchführungsvertrag detailliert geregelt. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 1 wird die Verknüpfung zwischen dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag gem. § 12 (3a) BauGB geregelt.

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

Durch den Bebauungsplan wird nordöstlich des "Margaritenweg" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an den Spielplatz an. Nördlich bestehen eingeschossige Einfamilienhäuser und darüber hinaus wird der Bebauungsplan "Am Velpker Weg II" zurzeit umgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortslage Danndorf die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit alters- und behindertengerechten Klein- und Kleinstwohnungen zu ermöglichen. Das Seniorenwohnhaus soll durch die Sozialstation des Seniorenwohnheimes in Velpke unterstützt und betreut werden.

Da es sich nicht um ein Wohnheim handelt, werden keine Betreuer im Haus ihren dauerhaften Arbeitsplatz haben. Die Betreuung des Seniorenwohnhauses erfolgt mobil und entsprechend dem Bedarf der Anwohner.

Die Vorgehensweise wird für die Ortslage als angemessen erachtet.

Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Ergänzung der allgemeinen Wohngebiete,
- angemessene planerische Reaktion auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der bestehenden Nachbarschaft (rechtskräftige Bebauungspläne "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II"),
- Deckung des Wohnraumbedarfes für die Eigenentwicklung von Danndorf für Senioren,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die vorhandene Straße "Margaritenweg". Es wird lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die neuen Anwohner gerechnet.

Im Südwesten des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Die Realisierung dort wird so auszuführen sein, dass im benachbarten allgemeinen Wohngebiet mithin im Seniorenwohnhaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Durch technische und gestalterische Maßnahmen kann die Nachbarschaft verträglich gestaltet werden.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

In östlicher Verlängerung der Straße "Margaritenweg" wird im Umfang von 0,33 ha ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird Bezug genommen auf die allgemeinen Wohngebiete, die in den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II" festgesetzt sind. Im Sinne der Gleichbehandlung wird für das Grundstück, das hier nur in Rede steht, zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 zugelassen.

Mit den Festsetzungen soll die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit Klein- und Kleinstwohnungen für die ältere Generation ermöglicht werden. Die Wohnanlage soll von der Sozialstation in Velpke mitbetreut werden. Insofern ist in dem Gebäude eine Anlaufstelle für die Mitarbeiter vorgesehen. Darüber hinaus wird sich das Gebäude als "Mehrfamilienwohnhaus" darstellen. Durch das Gebäude an sich werden ca. 880 m<sup>2</sup> überbaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,26. Hinzu kommen Terrassen, Balkone, Außentreppen, Eingangsbereich und Nebengebäude (Wärmepumpe) die an das Gebäude angebaut sind, und somit eine Grundflächenzahl von 0,35 begründen. Auf den verbleibenden Freiflächen werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen und eine gärtnerische Gestaltung vorgenommen. Dabei ist damit zu rechnen, dass zur Regenwasserrückhaltung möglicherweise eine Mulde oder ein Teich angelegt wird. Da ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m, jeweils mit seitlichem Grenzabstand, vorgesehen ist, wird abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist hier ein kleinteilig gegliedertes Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen geplant. Um zur bestehenden Bebauung im Norden den Abstand angemessen zu sichern, wird die Baugrenze entlang der Straße auf 2,0 m festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Grenzabstand von 3,0 m gewählt worden, wie er in den benachbarten Bebauungsplänen ebenfalls enthalten ist. So wird für das bereits konkret bekannte Vorhaben, das auch Bestandteil der Planung ist, für die Realisierung ein hohes Maß an Flexibilität geboten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört und dass Veränderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich sind.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf einer Fläche von 15 x 15 m auf der sogenannten "Bürgerwiese" werden 5 heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt. Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert.

### 2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Baugebiet wird durch die im Bebauungsplan "Am Velpker Weg II" festgesetzte Straße "Margaritenweg" erschlossen. Der Straßenausbau ist nach der Richtlinie für die Anlagen von Straßen (RASt '06) vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum werden angemessene Parkplätze vorgehalten. Auf dem privaten Grundstück wird im Zu-

ge der Bauantragsplanung der Nachweis zu erbringen sein, für die erforderlichen Stellplätze. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden 10 Kleinwohnungen und 11 Wohneinheiten in Kleinstwohnungen in Wohngruppen vorgesehen. Für Altenwohnungen sind nach dem Bauordnungsrecht 0,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Es wird jedoch als zeitgemäß erachtet, hier eine wesentlich größere Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Vorgesehen ist je ein Stellplatz für die 10 Kleinwohnungen sowie für die Kleinstwohnungen in den Wohngruppen und die Mitarbeiter der Sozialstation gemeinsam weitere 9 Stellplätze.

Die Gesamtzahl von 19 Stellplätzen wird als angemessen erachtet. So wird dem Mobilitätsgrad in der Region um Wolfsburg und das Volkswagenwerk entsprochen.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten. Ein Abfluss in den öffentlichen Bereich oder zu den nördlichen und westlichen Nachbarn findet nicht statt. Die hydraulischen Verhältnisse sind durch Bodengutachten belegt. Das Grundwasser steht ca. 2,0 m und tiefer unter dem gewachsenen Boden an.

Weiterhin ist durch das Ingenieurbüro Prof. Macke ein Gutachten zur Versickerung erstellt worden, aufgrund dessen Ergebnisses die Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen dimensioniert werden. Die vorgesehenen Rückhaltungsmaßnahmen sind ebenso wie die übrigen technischen Medien im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Zur Schmutzwasserentsorgung wird der Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erstellt. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Danndorf abgeführt. Dort sind zurzeit ausreichende Kapazitäten vorhanden.

### 2.4 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt.

Die Zugänglichkeit des Gebäudes für Feuerwehrfahrzeuge wird bei der Realisierung im erforderlichen Umfang gewährleistet.

### 2.5 Baugrund

Altablagerungen oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind bisher nicht bekannt. Der zur Planung herangezogene Bereich wird derzeit ackerwirtschaftlich genutzt. Zu den Bebauungsplänen "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II" liegen Bodengutachten vor, die insbesondere auch Aussagen über den Grundwasserstand enthalten. Zu dem Projekt "Seniorenwohnhaus" ist ein Baugrundgutachten erstellt worden. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf Kriegsalllasten. Die übrigen Ergebnisse werden bei der Ausführungsplanung zugrunde gelegt.

## 2.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Planbereiches nördlich der Landesstraße L 647 in einer Entfernung von ca. 140 m und mehr ist mit den Immissionen aus dem Verkehrslärm zu rechnen. Insofern ist bereits bei der Aufstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne jeweils ein schalltechnisches Gutachten<sup>3)</sup> erstellt worden.

Aus den Schallimmissionsplänen dieses schalltechnischen Gutachtens ergibt sich, dass das Baugrundstück bei freier Schallausbreitung auf Basis der Verkehrsmengen von 2007 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in Bereichen mit 50 bis 55 dB(A) und Bereichen mit 55 bis 60 dB(A) liegt. Damit sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise zwar überschritten, aber die Orientierungswerte für Misch- oder Dorfgebiete, wo Wohnen und auch Seniorenwohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt, sind am Tage im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Der überwiegende Teil des Grundstücks erfüllt auch die Anforderungen an die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (DIN 18005). In der Nachtzeit sind rd. 10.000 Kfz pro Tag nach Realisierung der Ortsumgehung prognostiziert. Bei freier Schallausbreitung sind dann lediglich die Orientierungswerte für Misch- oder Dorfgebiete sicher eingehalten.

Mittlerweile wurde die Ortsumgehung der B 188 realisiert und in Betrieb genommen. Die alte B 188 wurde zur Landesstraße L 647 zurückgestuft. Die Samtgemeinde hat über die Dauer von einer Woche aktuell eine Verkehrszählung vorgenommen. Diese ergab im Mittel lediglich rd. 6.350 Kfz pro Tag. Anhand des vereinfachten Schätzverfahrens gem. Anhang A zur DIN 18005 sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in einer Entfernung von rd. 100 m zur Straße sicher eingehalten. Die nordwestlichste Ecke des Grundstückes, wo sich die Stellplätze befinden werden, liegt ca. 130 m nordöstlich der Straße. Das Gebäude wird einen Mindestabstand von ca. 140 m zur Straße einhalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind also gewährleistet.

Zudem werden alle Wohnungen im Seniorenwohnhaus mit Lüftungsanlagen ausgestattet, um die bestmöglichen Standards im Hinblick auf den Wärmeschutz einzuhalten und gleichzeitig eine dauerhafte angemessene Frischluftversorgung sicherzustellen.

Es wird also problemlos möglich sein, mit geschlossenen Fenstern zu schlafen, so dass auch für empfindliche Menschen eine ungestörte Nachtruhe gewährleistet ist.

Zurzeit befindet sich das Grundstück noch am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese sind zwar durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant, aber bis heute nicht realisiert. Insofern ist mit den Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Dies ist insbesondere der landwirtschaftliche Verkehr, der den "Margaritenweg" als Zufahrt nutzt.

Im Flächennutzungsplan ist nordwestlich des Planbereiches eine Sonderbaufläche für Einzelhandel dargestellt. Dort soll ein Nahversorger für Lebensmittel angesiedelt werden. Dieser ist so zu gestalten, dass die benachbarten Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, um die verträgliche Nachbarschaft des Einzelhandels mit dem Seniorenwohnhaus und den allgemeinen Wohngebieten

<sup>3)</sup> TÜV Nord Umweltschutz, Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik; Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschemissionen der B 188 im Rahmen der Erschließung eines Neubaugebietes am "Velpker Weg" in Danndorf; Hannover 20.11.2007, 8000 618 954/PBr

zu gewährleisten, können in dem Bebauungsplan getroffen werden, der die Errichtung des Einzelhandels regeln wird.

## 2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich für eine neue Bebauung befindet sich im Süden der bebauten Ortslage umgeben von rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebieten. Er umfasst eine Fläche von rd. 0,33 ha, die zurzeit ackerwirtschaftlich genutzt werden, wie bei mehreren Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2011 festgestellt wurde. Die Gemeinde hat die Fläche im Dezember 2008 von der NILEG erworben. Danach wurde die Fläche von illegalen Bauschutt-, Boden- und Pflanzenrestablagerungen befreit und wieder für eine ackerbauliche Nutzung aufgearbeitet. Es handelt sich also ausschließlich um Acker (A) des Wertfaktors 1.<sup>4)</sup>

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 bei Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO wird die Versiegelung von maximal 0,17 ha Fläche ermöglicht. Um hierfür einen Ausgleich zu gewährleisten, wird die Anpflanzung je eines großkronigen, heimischen Laubbaumes je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass dreimal verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm in 1 m Höhe zu verwenden sind. So wird gewährleistet, dass auf dem Grundstück fünf große Bäume zu pflanzen sind. Die Freiflächen werden als Parkanlage neu angelegt (PAN) und gemäß des Modells des Niedersächsischen Städtetages mit dem Faktor 2 bewertet. So wird einerseits ein Ausgleich gewährleistet und andererseits dafür Sorge getragen, dass das Vorhaben angemessen in das Ortsbild eingebunden wird. Die vorgesehene Gestaltung ist dem Lage- und Freiflächenplan im Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Im Einzelnen stellt sich die Eingriffsbilanz wie folgt dar:

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
				WA 0,35 - Versie- gelung (X)	0,17	x	0,00
Acker (A)	0,33	1	0,33	WA 0,35 -neue Parkanlage (PAN)	0,16	2	0,32
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ</b>			<b>0,33</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ</b>			<b>0,32</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,32			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,33			
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>				<b>- 0,01</b>			

<sup>4)</sup> "Hinweise zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" 2006; Niedersächsischer Städtetag

Nach Herstellung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen verbleibt also ein Ausgleichsdefizit von 0,01 Wertfaktoren. Da die Gemeinde bestrebt ist, den vollständigen Ausgleich zu gewährleisten, werden extern auf der sogenannten "Bürgerwiese" 15 x 15 m, die mit fünf heimischen, standortgerechten Obstbäumen bepflanzt werden, gem. § 1a (3) i. V. m. § 9 (1a) BauGB den Eingriffen zugeordnet.

Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert. Diese Vorgehensweise wird als angemessen erachtet.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet.

### 3.0 Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Margaritenweg" in Danndorf die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit Klein- und Kleinstwohnungen zu ermöglichen. Dabei wird im Interesse der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen eine Betreuung durch die Sozialstation in Velpke vorgesehen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich eine Fläche von ca. 0,33 ha, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit Bezug auf die angrenzenden Bebauungspläne "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II" wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und zweigeschossige Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 als angemessen erachtet. Da das Vorhaben ein Wohnhaus mit mehr als 50 m Länge vorsieht, wird abweichende Bauweise gewählt.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Ergänzung der allgemeinen Wohngebiete,
- angemessene planerischer Reaktion auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft (rechtskräftige Bebauungspläne "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II",
- Deckung des Wohnraumbedarfes für die Entwicklung von Danndorf für Senioren,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Angemessene Einbindung in das Ortsbild.

#### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Hochwasserschutz.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

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

##### 3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels, die im Frühjahr 2011 erfolgte.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages<sup>5)</sup>.

<sup>5)</sup> Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

*Planungsstand:* Festsetzung als allgemeines Wohngebiet

*Größe, Lage, räumliche Situation:* ca. 0,33 ha am Südostrand der bebauten Ortslage bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen am Übergang zu rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebieten.

**Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)**

**Tiere, Pflanzen, Boden,**

**Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

**Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

**Bestand:** 0,33 ha Ackerflächen, trockener Standort.

**Auswirkungen:** Monokultur des Ackers wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung sind Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Es wird jedoch künftig mit einer größeren Artenvielfalt gerechnet.

**Geologie und Boden**

**Bestand:** Ackerland: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko.

**Auswirkungen:** Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

**Wasser, Grundwasser**

**Bestand:** Stark beeinträchtigte Funktionsfähigkeit für die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Meko-prop wird als hoch bewertet.

**Auswirkungen:** Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses würde die Grundwasserneubildungsrate reduziert, der Oberflächenabfluss würde erhöht.

**Luft, Klima**

**Bestand:** Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bewertet.

**Auswirkungen:** Durch Neuversiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.

**Landschaft**

**Bestand:** Lage am Übergang zu rechtskräftig festgesetzten Baugebieten. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als stark beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt. Die Feldflur stellt sich darüber hinaus als ungliedert dar.

**Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit:** Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht gegeben.

**Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete**

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

**Bestand:** Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe.

**Auswirkungen:** Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

**Bevölkerung, menschliche Gesundheit**

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

**Bestand:** Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ortsrand von Danndorf. Der Planbereich wird z. Zt. ackerwirtschaftlich genutzt. In einer Entfernung von 130 m und mehr befindet sich die L 647 (B 188 alt).

**Auswirkungen:** Durch die Bauvorhaben ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Straße "Margaritenweg" zu rechnen.

Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.

Der Planbereich unterliegt den Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der L 647.

Am Margaritenweg ist zudem ein Lebensmittelmarkt geplant, dessen Realisierung auf die benachbarten Wohnnutzungen – auch auf das Seniorenwohnhaus – abzustimmen ist.

**Auswirkungen:** Aufgrund der aktuell durch die Gemeinde festgestellten Verkehrsmengen von ca. 6.350 Kfz pro Tag auf der L 647 ist nach dem überschlägigen Schätzverfahren gem. Anhang A zur DIN 18005 festzustellen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in einer Entfernung von 100 m eingehalten werden. Das Seniorenwohnhaus ist 130 m und mehr von der Straße entfernt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.

**Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten**

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

**Bestand:** Durch die ackerwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor.

**Altlasten:** Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

**Auswirkungen:** Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer geringfügigen Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

**Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

**Bestand:** Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.

**Auswirkungen:** Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.

**Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne**

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

**Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008**

Darstellung als:

"Bauleitplanerisch gesicherter Bereich"

**Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006):** Darstellung als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. In der Karte Einzelziele und Maßnahmen ist das Gebiet vorrangig für Maßnahmen zur Einbindung offener Siedlungsränder in die Landschaft vorgesehen.

**Erhaltung der Luftqualität**

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Danndorf. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Die Realisierung des Gebietes mit einem Seniorenwohnhaus bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.

**Wechselbeziehungen**

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

**3.2.2 Eingriffsbilanzierung**

Für die Planung der neuen Bebauung werden rd. 0,33 ha Fläche herangezogen. Insgesamt handelt es sich um einen ackerwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Planungsbereich befindet sich südlich der bebauten Ortslage am "Margaritenweg". Die Gemeinde hat die Fläche im Dezember 2008 von der NILEG erworben. Danach wurde die Fläche von illegalen Bauschutt-, Boden- und Pflanzenrestablagerungen befreit und wieder für eine ackerbauliche Nutzung aufgearbeitet. Im Frühjahr 2011 ist eine Augenscheinbestandsaufnahme erfolgt. Es handelt sich ausschließlich um Acker (A) des Wertfaktors 1.

Für den Plangeltungsbereich werden 0,33 ha allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,35 für zweigeschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 (2) und (4) BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,17 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Durch das konkrete Vorhaben wird ein Gebäude mit einer Größe von ca. 880 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen. Dies entspricht einer GRZ von 0,26. Hinzu kommen Terrassen, Balkone, Außentreppen, Eingangsbereich und Nebengebäude (Wärmepumpe) die an das Gebäude angebaut sind, und somit die Grundflächenzahl von 0,35 begründen. Darüber hinaus sind Versiegelungen für Zuwegungen und Stellplätze im Rahmen der zugelassenen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert der Grundflächenzahl zulässig.

In der Eingriffsbilanzierung wird das maximal zulässige Maß berücksichtigt.

**3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
  - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
  - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
  - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
  - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - Filterleistung der Biotoptypen
  - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert der Planung beträgt	0,32 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	0,33 WE
<b>Bilanz / Defizit:</b>	<b>- 0,01 WE</b>

### Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				WA 0,35 - Versie- gelung (X)	0,17	x	0,00
Acker A)	0,33	1	0,33	WA 0,35 -neue Parkanlage (PAN)	0,16	2	0,32
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,33	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,32
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,32			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,33			
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)				- 0,01			

Für die 0,17 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern.

Das im Plangeltungsbereich ermittelte Defizit beträgt nach Realisierung des Planes 0,01 Werteinheiten.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf einer Fläche von 15 x 15 m auf der sogenannten "Bürgerwiese" werden 5 heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt. Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert.

#### - Bodenschutz

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

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

**- Landschaftsbild**

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung von 5 großkronigen Bäumen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen als neue Parkanlage.

Nach Realisierung aller im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Defizit von 0,01 Werteinheiten, das durch eine externe Maßnahme (Anpflanzung von 5 Obstbäumen auf 15 x 15 m Fläche der sogenannten "Bürgerwiese") kompensiert wird.

**3.2.3 Entwicklungsprognose**

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Seniorenwohnhauses in einem Einfamilienhausgebiet kommen. Statt bisher ackerwirtschaftlich genutzter Flächen wird neben dem Gebäude ein Haus- und Ziergarten entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiter entwickelt.

**3.2.4 Wechselwirkungen**

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna.

**3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

Durch die Inanspruchnahme eines im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche vorgesehenen Bereiches stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Verminderung des Eingriffes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgeschrieben.
- Aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern vollständig versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden.
- Durch die zulässige GRZ wird eine Versiegelung einschließlich zulässiger Überschreitung von maximal rd. 0,17 ha Fläche neu zugelassen. Diese Fläche geht für die Bodenfunktionen verloren. Dem stehen ortstypische Gärten gegenüber. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,01 Werteinheiten, das extern kompensiert wird.

Vor dem Hintergrund eine angemessenen Siedlungsentwicklung für den Eigenbedarf für Seniorenwohnungen gewährleisten zu müssen, wird die vorgesehene Kompensation als angemessen erachtet.

**3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten****- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Nach Realisierung der angrenzenden Bebauungspläne wäre eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich.

**- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen, da die Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten sind.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,35 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren oder größeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes, der durch das konkrete Vorhaben bekannt ist wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich über die Eingrünung hinaus wird verzichtet. Es wird eine externe Maßnahme zugeordnet.

**3.3 Zusatzangaben****3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nur insofern auf, da die Gemeinde Velpke nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

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

**3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird ermöglicht, in östlicher Verlängerung der Straße "Margaritenweg" in Danndorf die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit

Bitte beachten sie:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,**
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

**Wenn die Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG erfolgen müssen, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.**

Bei der Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) je-derzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig)** über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Am 27.06.2011 teilt sie ergänzend Folgendes mit:

Bitte beachten Sie, den Verlauf unserer Trasse im Ausbaubereich entlang der Fahrbahn.

*Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.*

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## - Landwirtschaft

Mit ihrem Schreiben vom 31.03.2011 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes bekannt:

Der landwirtschaftliche Verkehr darf keinesfalls durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Da die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen bewirtschaftet werden können hiervon landwirtschaftlich bedingte Emissionen ausgehen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern zu tolerieren.

## - Höhenlage

Mit Schreiben vom 25.04.2011 wird von **Anwohnern** auf folgende Aspekte hingewiesen:

- Aufgrund der Höhe der vorhandenen Straße (Verlängerung des Margaritenweges) und der Aufschüttung des Grundstücks des Altenwohnhauses kommt es zu unserem angrenzenden Grundstück zu einem Höhenunterschied >1 m. Damit verbunden wäre bei einem Regenfall ein Abfließen des Regenwassers auf mein Grundstück ohne diverse Gegenmaßnahmen nicht verhinderbar.

Anbei der Text des § 16 NBauO lt. Quelle

<http://www.bauordnungen.de/html/niedersachsen.html>

" § 16 Höhe der Geländeoberfläche

- (1) Die nach den §§ 7 bis 12 a maßgebliche Höhe der Geländeoberfläche ist die der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Veränderung dieser Geländeoberfläche durch Ab-grabung ist zu berücksichtigen, eine Veränderung durch Aufschüttung dagegen nur, wenn die Geländeoberfläche dadurch an die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks angeglichen wird.
- (2) Die Bauaufsichtsbehörde setzt die Höhe der Geländeoberfläche fest, soweit dies erforderlich ist. Dabei kann sie unter Würdigung nachbarlicher Belange den Anschluss an die Verkehrsflächen und die Abwasserbeseitigungsanlagen sowie Aufschüttungen berücksichtigen, die wegen des vorhandenen Geländeverlaufs gerechtfertigt sind."

## 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 14.04.2011 im Rahmen eines Erörterungstermins.

## 5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.03.2011 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 26.04.2011 abzugeben.

## 5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 21.06.2011 von der öffentlichen Auslegung bis zum 22.07.2011 gemäß § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Es wurden Hinweise zur Schmutzwasserentwässerung, zur übrigen Ver- und Entsorgung und zur Eingriffsregelung gegeben.

## 5.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 22.06.2011 bis zum 22.07.2011 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

## 6.0 Zusammenfassende Erklärung

### 6.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan soll ermöglicht werden, in östlicher Verlängerung der Straße "Margaritenweg" in Danndorf die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit Klein- und Kleinstwohnungen zu ermöglichen. Dabei wird im Interesse der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen eine Betreuung durch die Sozialstation in Velpke vorgesehen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich eine Fläche von ca. 0,33 ha, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und zweigeschossige Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 als angemessen erachtet. Da das Vorhaben ein Wohnhaus mit mehr als 50 m Länge vorsieht, wird abweichende Bauweise gewählt. Das eigentliche Gebäude des konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Seniorenwohnhauses wird eine Grundflä-

Klein- und Kleinstwohnungen zu ermöglichen. Dabei wird im Interesse der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen eine Betreuung durch die Sozialstation in Velpke vorgesehen.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich eine Fläche von ca. 0,33 ha, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und zweigeschossige Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 als angemessen erachtet. Da das Vorhaben ein Wohnhaus mit mehr als 50 m Länge vorsieht, wird abweichende Bauweise gewählt.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Ergänzung der allgemeinen Wohngebiete,
- angemessene planerischer Reaktion auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft,
- Deckung des Baulandbedarfs für die Entwicklung von Danndorf für Senioren,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Angemessene Einbindung in das Ortsbild.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf einer Fläche von 15 x 15 m auf der sogenannten "Bürgerwiese" werden 5 heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt. Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert.

## 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** teilt am 20.04.2011 Folgendes mit:

Für die Schmutzwasserbeseitigung gehe ich davon aus, dass sie durch die Ableitung über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage bei Danndorf erfolgt. Diese verfügt nach den mir vorliegenden Informationen noch über ausreichend freie Reinigungskapazität.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 23.03.2011 Folgendes mit:

Gegen den Bebauungsplanung "Seniorenwohnhaus" der Gemeinde Danndorf bestehen unsererseits keine Einwände.

Bitte beachten Sie, dass bei der Umsetzung der Planung unsere Trassen nicht beschädigt werden dürfen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

che von ca. 880 m<sup>2</sup> haben, was einer GRZ von 0,26 entspricht. Hinzu kommen Terrassen, Balkone, Außentreppen, Eingangsbereich und Nebengebäude (Wärmepumpe) die an das Gebäude angebaut sind, und somit die Grundflächenzahl von 0,35 begründen. Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Ergänzung der allgemeinen Wohngebiete,
- angemessene planerischer Reaktion auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft (rechtskräftige Bebauungspläne "Am Velpker Weg" und "Am Velpker Weg II",
- Deckung des Wohnraumbedarfs für die Entwicklung von Danndorf für Senioren,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Angemessene Einbindung in das Ortsbild.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf einer Fläche von 15 x 15 m auf der sogenannten "Bürgerwiese" werden 5 heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt. Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert.

#### - Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 23.03.2011 und vom 08.07.2011 teilt die **Zentrale Polizeidirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** mit, dass der Planbereich nicht auf Kriegseinwirkungen geprüft wurde.

## 6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden Planungen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie der Bodenschutz. Die für die Belange von Natur und Landschaft durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades negative Einflüsse auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter vorbereitet werden.

Um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und eine angemessene Einbindung des Seniorenwohnhauses in das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine an die Grundstücksgröße gekoppelte Festsetzung getroffen worden für die Anpflanzung von Bäumen. Die Freiflächen werden als Parkanlage gestaltet. Weiterhin wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Auf einer Fläche von 15 x 15 m auf der sogenannten "Bürgerwiese" werden 5 heimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt. Dies wird durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde und im Durchführungsvertrag abgesichert.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Punkt 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens der Begründung zu entnehmen.

## 7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

## 8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine besonderen Kosten entstehen, da die Erschließung bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt.

## 9.0 Verfahrensvermerk

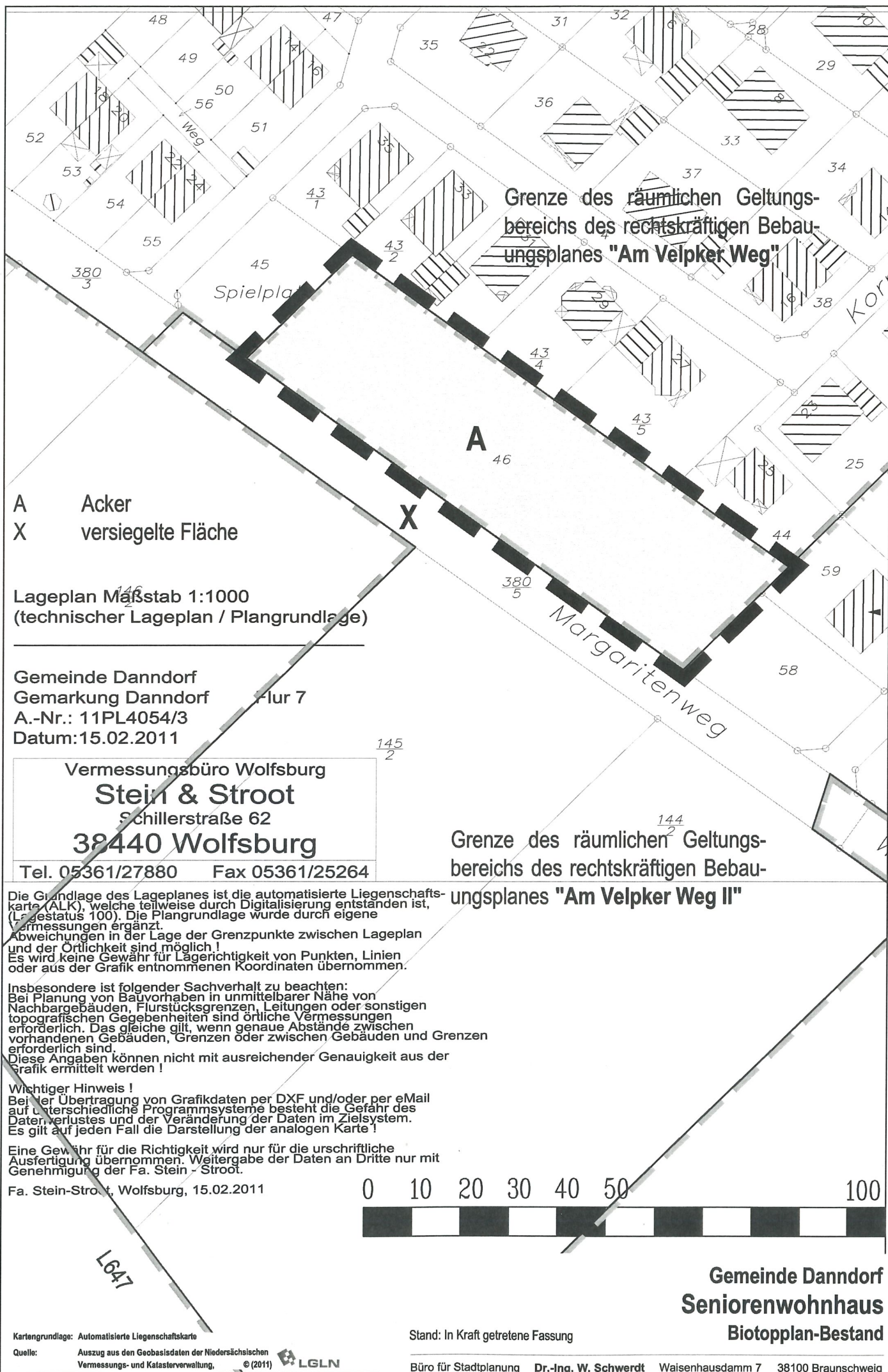
Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.06.2011 bis 22.07.2011 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 01.09.2011 durch den Rat der Gemeinde Danndorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Danndorf beschlossen.

Danndorf, den 16.09.2011

gez. Müller  
(Bürgermeister)

Siegel



A Acker  
X versiegelte Fläche

Lageplan Maßstab 1:1000  
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Danndorf  
Gemarkung Danndorf Flur 7  
A.-Nr.: 11PL4054/3  
Datum: 15.02.2011

Vermessungsbüro Wolfsburg  
**Stein & Stroot**  
Schillerstraße 62  
**38440 Wolfsburg**

Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (Lagestatus 100). Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.

Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich!

Es wird keine Gewähr für Richtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:

Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topografischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.

Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden!

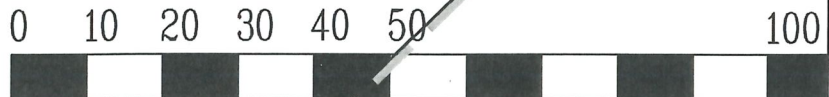
Wichtiger Hinweis!

Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot.

Fa. Stein-Stroot, Wolfsburg, 15.02.2011

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Velpker Weg II"



Gemeinde Danndorf  
**Seniorenwohnhaus**  
**Biotopplan-Bestand**

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

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

