

Gemeinde Dorstadt

in der Samtgemeinde Oderwald
im Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Waldblick Nord“

mit Örtlicher Bauvorschrift

in Dorstadt

Entwurf der Begründung

Stand: 11.08.2020



Abbildung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab, © Google 2019

Im Auftrag von:
Gemeinde Dorstadt
Bahnhofstraße 6
38312 Börßum

Bearbeitet durch:

Kuhn+Partner
DAS INGENIEURBÜRO

Hermann-Blenk-Straße 18
38108 Braunschweig

Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	1
1.3	Planungsalternativen	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Art des Verfahrens	3
2.2	Rechtsquellen	3
2.3	Raumordnung	4
2.4	Flächennutzungsplan	5
3	Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	6
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	6
3.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Flächenbilanz	8
3.6	Örtliche Bauvorschrift	9
3.7	Erschließung	10
3.7.1	Verkehr	10
3.7.2	Ver- und Entsorgung	11
3.7.3	Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)	11
3.8	Grünflächen im öffentlichen Bereich	12
3.9	Anpflanzungen im privaten Bereich	12
3.10	Grundwasser	13
3.11	Schallschutz	13
3.11.1	Verkehrslärm	14
3.11.2	Geräuschimmissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen (Gewerbelärm)	14
3.12	Natur- und Umweltschutz	14
4	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	15
4.1	Grundstückszufahrten	15
4.2	Nachbarschaft zu landwirtschaftliche Flächen	15
4.3	Wasserschutzgebiet	15
4.4	Bestandsgebäude	15
4.5	Grundwasser, Niederschlagswasser und Bodenschutz	15
5	Ablauf des Planverfahrens	16
6	Verfahrensvermerk	16
7	Anlagen zum Bebauungsplan	17

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Grundsätzlich besteht der Wunsch der Gemeinde Dorstadt nach Bereitstellung von Wohnbaufläche, um die junge Bevölkerung im Ort zu halten und der Vergreisung der Ortschaft entgegenzuwirken. Es ist notwendig jungen Familien eine preiswerte Baumöglichkeit anbieten zu können. Es stehen jedoch keine ausreichenden Baulandreserven mehr zur Verfügung und ältere Baugebiete verfügen nicht mehr über eine ausreichende Anzahl an Kleinkindern, die die Vorhaltung der Gemeinbedarfseinrichtungen dauerhaft sichern könnten. Der kurz- bis mittelfristige Bedarf in Dorstadt kann nicht gedeckt werden, sodass neue Wohnbauflächen erschlossen werden sollen.

Dorstadt ist eine Gemeinde der Samtgemeinde Oderwald im Landkreis Wolfenbüttel. Die Gemeinde liegt zwischen Wolfenbüttel und Schladen. Westlich der Gemeinde verläuft die Autobahn A 36, die eine verkehrsgünstige Anbindung mit dem überregionalen Straßenverkehrsnetz bietet. Dorstadt ist mit den umliegenden Landesstraßen mit Wolfenbüttel und Börßum verbunden. Die Verbindung nach Börßum und Wolfenbüttel wird über öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt. Sowohl in Börßum, als auch in Wolfenbüttel befindet sich eine Anbindung an das überörtliche Schienennetz.

Dorstadt besteht im Grunde genommen aus zwei Ortskernen. Ein Teil befindet sich im Norden, der andere im Süden. Die beiden Ortsteile werden durch die Landesstraße L 615 miteinander verbunden. Im Zwischenraum befinden sich westlich vereinzelt Häuser sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche und östlich liegt das Rittergut samt Grünanlage. Somit ist der mittlere Bereich von Dorstadt eine Art Lücke. Der Bebauungsplan sieht, vor einen Teil der Lücke zu schließen und somit durch die Innenentwicklung des Ortes den örtlich vorhandenen Bedarf planungsrechtlich zu sichern.

Durch den Bebauungsplan „Waldblick Nord“ werden ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet zur Verfügung gestellt. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnflächen mit ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung sowie unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit zweigeschossiger offener Bauweise zu realisieren.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu schaffen und seine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgestellt werden.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Mitte der Ortschaft Dorstadt und umfasst eine Fläche von 4,3 ha. Das Plangebiet teilt sich in die Fläche westlich der Landesstraße „L 615“, in die Fläche der Landesstraße „L 615“ und eine östlich angrenzende Hofstelle. Die Fläche westlich der Landesstraße „L 615“ ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der Landesstraße „L 615“ handelt es sich um eine nicht rückgebaute, ehemalige Bundesstraße in entsprechender Breite mit beidseitigem Parkstreifen und Fußgängerwegen. Die dahinterliegende Hofstelle weißt

die typischen Bestandteile eines großen Bauernhofes auf. Die genaue Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung ersichtlich.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das denkmalgeschützte Rittergut mit großflächiger Grünanlage. Weiter östlich fließen die Warne und Oker durch Dorstadt. Das im Süden angrenzende Allgemeine Wohngebiet, sowie das Dorfgebiet weisen überwiegend eine Einzelhausbebauung auf. Westlich und nördlich des Plangebiets wird die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Hinter der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche grenzt der Oderwald an. Im Nordwesten ist eine größere landwirtschaftliche Lagerhalle mit entsprechend befestigtem Umfeld vorhanden.

1.3 Planungsalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit dem Bebauungsplan „Waldblick Nord“ beabsichtigt die Gemeinde Dorstadt, den gewachsenen bzw. aktuellen Flächenansprüchen nach Wohnbauland nachzukommen. Ein Zukunftskataster, welches Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken erfasst und als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage städtebaulicher Entwicklungen zur Verfügung steht, ist zurzeit in Vorbereitung und soll im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes ausgearbeitet werden.

Mit dem Bebauungsplan „Waldblick Nord“ soll landwirtschaftliche Fläche als Wohngebiet und Dorfgebiet dargestellt werden, um in der Gemeinde den ortsteilspezifischen Bedarf nach Wohnbauland zu decken. Das vorgeschlagene Plangebiet ist in sich eine Möglichkeit zur Erweiterung des Dorfes. Der Standort wurde so gewählt und abgewogen, dass er ins Gefüge der Ortschaft passt und möglichst geringe negative Auswirkungen auf die bestehende Struktur und Funktion, auch auf die des Naturhaushaltes, hat. Das Plangebiet schließt an die vorhandenen Siedlungskörper an, wodurch die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt und ausgebaut werden kann. Durch die Flächenkonzentration wird eine Zersiedelung andernorts vermieden und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche führt zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Ortschaft.

Die Entwicklungspotentiale von Dorstadt sind im Osten begrenzt, da dort die Warne und die Oker fließen. Aus Hochwasserschutzgründen wird hier eine weitere Baulandentwicklung ausgeschlossen.

Im Süden ist Dorstadt landwirtschaftlich geprägt und stellt keine freien Flächen für die Innenentwicklung zur Verfügung. Am südlichen Ortsrand gibt es ein im Flächennutzungsplan festgesetztes Dorfgebiet, für das bisher kein Bebauungsplan

aufgestellt wurde. Diese ausgewiesene Fläche steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Es sind freie Flächen auf dem östlich der L 615 liegenden Rittergut vorhanden, das unter Denkmalschutz steht. Diese Flächen stehen für eine Innenentwicklung aber nicht zur Verfügung. Die Richtung Osten an das Rittergut angrenzenden Flächen sind von regelmäßigem Hochwasser durch Warne und Oker betroffen und stehen ebenfalls nicht als Bauland zur Verfügung.

Im Norden sind vereinzelt nicht bebaute Grundstücke vorhanden. Die häufig in Privatbesitz befindlichen Flächen werden jedoch oftmals als Gärten genutzt und stehen derzeit für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung. Hierzu müsste bei Bedarf eine gesonderte Erhebung durchgeführt werden. Zudem ist die verkehrliche Erschließung der im alten Dorfkern liegenden Grundstücke durch sehr enge Straßen geprägt, die eine Zunahme von Verkehr nicht zulassen.

Demnach ist die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich bzw. deren erhöhte Ausnutzung begrenzt und zur Deckung des Wohnraumbedarfes nicht ausreichend.

Weiterhin kann die aktuelle Nachfrage auch nicht über den Bestand abgedeckt werden. Vereinzelt sind leerstehende Wohngebäude vorhanden, die energetisch und baulich saniert oder abgerissen werden könnten. Allerdings lässt sich schon heute erkennen, dass aufgrund des Baualters und daraus bedingt zum Teil schlechten Gebäudezustands nur mit erheblichen Anstrengungen und finanziellen Mitteln gehandelt werden kann. Dies setzt eine Bereitschaft und entsprechende finanzielle Ausstattung der Eigentümer voraus, die nicht erzwungen werden kann. Vor dem Hintergrund unklarer wirtschaftlicher Perspektiven und des demografischen Wandels kann eine Nachverdichtung bzw. Umnutzung nur langfristig in die Wege geleitet werden.

Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortsteile nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange werden gem. § 2a Abs. 2 BauGB sachgerecht betrachtet und werden in einem Umweltbericht ausgewertet (als Anlage dieser Begründung beigefügt). Eventuell negativ auftretende Auswirkungen werden ggfs. entsprechend ausgeglichen.

2.2 Rechtsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

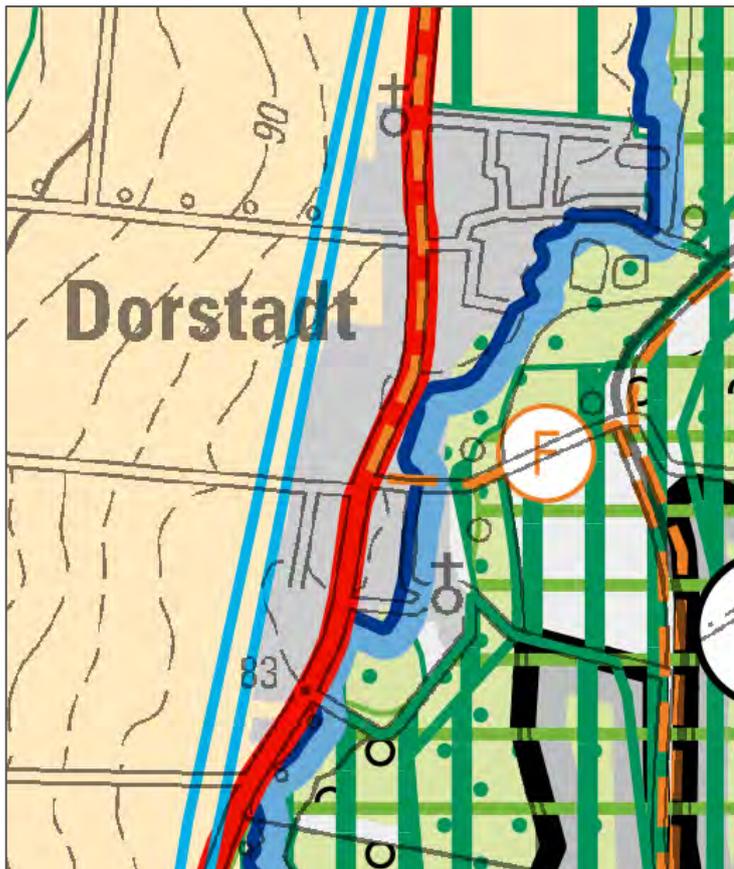
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der aktuell gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung

2.3 Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig von 2008 (RROP) ist Dorstadt als Standort ohne besondere Funktionszuweisung eingeordnet.

Für den Geltungsbereich stellt das Regionale Raumordnungsprogramm vorhandenen Siedlungsbereich dar.

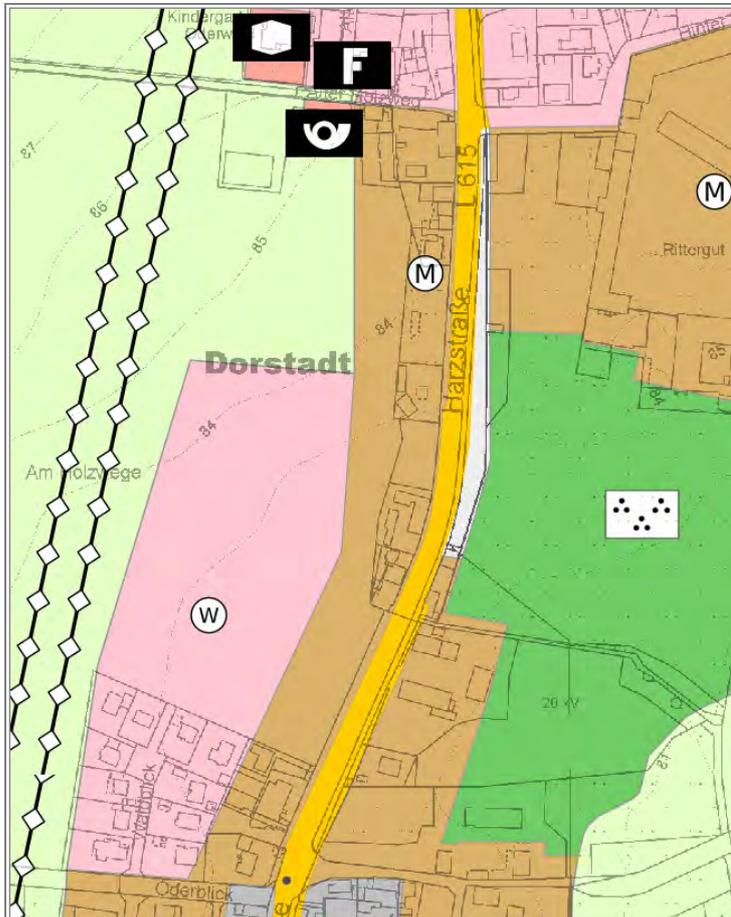
Gemäß RROP 2008 ist der Gemeinde Dorstadt keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Somit bestimmt sich das zulässige Maß der Wohnbauflächenausweisung am Orientierungswert für die Eigenentwicklung von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner. Dorstadt hat etwa 750 Einwohner. Daraus ergibt sich bei einem Planungshorizont von zehn Jahren bei der verbindlichen Bauleitplanung eine Größenordnung von ca. 26 Wohneinheiten. Der städtebauliche Entwurf zeigt 30 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet und würde damit den Bedarf für ca. 11,5 Jahre decken, was nur eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes darstellt.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 Großraum Braunschweig, ohne Maßstab, genordet

2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oderwald stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Wirksame Fassung des FNP in Dorstadt, Regionalverband Großraum Braunschweig, 2019, ohne Maßstab, genordet

3 Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen werden. Die Festsetzungen entsprechen der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist überwiegend individueller Einfamilienhausbau vorgesehen. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Dorfgebiet (MD) ist die offene Bauweise festgesetzt, sodass auch Hausgruppen neben Einzel- und Doppelhäusern möglich sind. Es werden die gem. § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße
WA	2,11 ha
MD	1,08 ha

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,5 für das Dorfgebiet entspricht einer mäßigen Bebauungsdichte, die den Vorschriften der Baunutzungsverordnung voll entspricht. Durch diese Festsetzung soll eine kompakte und verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke in diesem Ortsteil minimiert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, aber nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

Das bedeutet, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Versiegelung von 45 % möglich wäre. Im Dorfgebiet wäre eine maximale Versiegelung von 75% möglich.

	WA	MD
Baufläche	2,11 ha	1,08 ha
zulässige Grundfläche	0,63 ha	0,54 ha
zulässige Versiegelung	0,95 ha	0,81 ha

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse ist im gesamten MD-Gebiet gleich, während im WA-Gebiet eine Abstufung der Anzahl der Vollgeschosse in Richtung Westen stattfindet. So wird im MD-Gebiet und im Teilgebiet WA₃ eine bis zu zwei Vollgeschossige Bebauung ermöglicht. In den angrenzenden Teilgebieten WA₁ und WA₂ verringert sich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse im Höchstmaß staffelt sich in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung und den nach Westen und Norden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Plan festgesetzten Firsthöhen begrenzt, damit das Erscheinungsbild nicht durch unangemessene hohe Einzelgebäude gestört wird. In den Teilgebieten WA₁ und WA₂ ist die maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Im Teilgebiet WA₃ sowie im MD-Gebiet gilt eine Firsthöhe von maximal 12 m.

Mit der Festsetzung der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) und dem Bezugspunkt der nächstgelegenen Verkehrsflächen wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt und weit aus dem Boden ragende Kellergeschosse werden unterbunden. Somit wird die wirkungsvolle Steuerung der Gebäudehöhen über die Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt

3.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Grundstücke gut bebaubar sind. Durch die Baugrenze werden von Bebauung freizuhaltende Bereiche gesichert, die zu einem offenen Raum führen und somit die Aufenthaltsqualität steigern.

Mit der Festsetzung, dass in den Allgemeinen Wohngebieten überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird der städtebaulichen Absicht, möglichst offene Straßenräume zu erzielen und damit die Aufenthaltsqualität zu steigern, Rechnung getragen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.4 Bauweise

Die in den Teilgebieten WA₁ und WA₂ liegenden Grundstücke sollen nur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaubar sein. Für das MD-Gebiet und das Teilgebiet WA₃ ist eine offene Bauweise, als Anpassung an die vorherrschende Bebauung an der Landesstraße „L 615“, festgesetzt.



Städtebaulicher Entwurf, eigene Darstellung, genordet

3.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (inkl. Fläche für Anpflanzungen 1489 m ²)	2,11 ha +	48,6 % +
Dorfgebiet (inkl. Fläche für Anpflanzungen 96 m ²)	1,08 ha +	24,9 % +
Flächen für Regenrückhaltung	0,6 ha +	13,9 % +
Straßenverkehrsfläche	0,55 ha +	12,7 %
Größe des Geltungsbereiches	4,3 ha	100 %

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Auch in dem vorliegenden Bebauungsplan gibt es eine Örtliche Bauvorschrift. Die Gemeinde beschränkt sich dabei auf eine geringe Regelungsdichte und nimmt nur begrenzt Einfluss auf die Baukonstruktion der Gebäude. Die Dachform, Dachfarbe und die Art der Einfriedungen werden bestimmt.

Mit der örtlichen Bauvorschrift will die Gemeinde die regionaltypische Gestaltung des Baugebiets fördern, indem sie Mindeststandards gewährleistet bzw. bestimmte deutliche Abweichungen von regionaltypischer Baugestaltung verhindert. Die Regelungen dienen damit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Siedlungsteils und somit einer Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Eigenart und Schönheit des Landschafts- (Orts-)bildes werden geschützt, wenn nur Dachfarben zugelassen werden, die dem regionaltypischen Material entsprechen bzw. mit diesem Farbspektrum verträglich sind. Gestalterische Ansprüche sind nicht nur im Hinblick auf die Allgemeinheit (allgemeiner Schutz des Landschaftsbildes) zu beachten, sondern insbesondere auch im Hinblick auf die zukünftigen Bauherren die entsprechende Ansprüche in Bezug auf das eigene Haus wie auch die umgebende Bebauung haben. Ein vorgegebener baugestalterischer Rahmen soll insofern auch die Investitionen der Bauherren in dieser Hinsicht sichern.

Ähnlich verhält es sich bei den Regelungen zu den Einfriedungen, nur dass dabei ausschließlich die Wahrnehmung des Ortsbildes innerhalb des Baugebietes berührt ist, während die Dachfarbe zusätzlich auch aus größerer Entfernung wahrgenommen werden kann. Diese Gestaltungsanforderungen an die im Plangebiet zu erwartende Bebauung sind in erster Linie unabhängig von der Gestaltung im historischen Ortskern oder der umliegenden Siedlungsbereiche und beabsichtigen eine gewisse Abgestimmtheit innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass für direkt angrenzende ältere Baugebiete vergleichbare Regelungen nicht existieren. Die Tendenz, zu einer Gestaltung von Häusern und Einfriedungen, die deutlich vom regionaltypischen Spektrum abweicht, nimmt jedoch offenbar zu, so dass die Gemeinde sich nun entschlossen hat, die gewählten Mindeststandards festzulegen.

Dächer sollen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen, da Flachdächer dem Ortscharakter nicht entsprechen und sonst auch die Regelungen zur Farbe der Dachflächen obsolet wären.

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig. Für die Dachflächen sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig. Rot- und Brauntöne als Bezug zum Dachstein aus gebranntem Ton sowie Grau und Schwarz entsprechend einer Schieferdeckung sind zulässig. Letztlich beschränkt sich die Gemeinde darauf, die stark von regionaltypischem Material abweichenden Farben auszuschließen. Durch die Gestaltungsregeln soll die Nutzung der Solarenergie durch verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser oder Solar-Anlagen jedoch nicht eingeschränkt werden.

Als zweites Element mit einer großen Bedeutung für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sind die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche von den Regelungen betroffen. Auch hierbei werden traditionelle Einfriedungsarten der Region gestattet.

Zulässig sind

- lebende Hecke aus Laubgehölzen,
- Maschendraht oder Stabmattengitterzäune,
- massive Mauern aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt
- sowie Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

Die genannten Einfriedungen sind erschließungsseitig in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhen wird angestrebt, privates Grün in den Vorgärten in Erscheinung treten zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen.

Für Einfriedungen im westlichen Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich transparente Bauweisen wie Maschendraht oder Staketenzaun zulässig. So wird ein harmonischer Übergang von Bebauung in die freie Landwirtschaft geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Grundstückszufahrten alle Arten von Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc....) so zu gestalten sind, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche aus Verkehrssicherheitsgründen gewährleistet sind.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehr

a) öffentliche / private Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 615. Die Planstraße A ist ringförmig geplant und als geschwindigkeitsbeschränkte Tempo-30-Zone vorgesehen.

b) Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgelegt. So wird eine Wegeverbindung für Fußgänger zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Wegeverbindung für Fußgänger in die angrenzende Feldmark geschaffen.

c) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über die Planstraße A geführt wird.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die im Ortskern vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend versorgt. Die Versorgung mit Wasser und Strom kann durch Anschluss an die entsprechenden Versorgungsnetze gewährleistet werden. Der Standort der für die Stromversorgung notwendigen Netzstation soll erst erfolgen, wenn die endgültige Grundstücksaufteilung festgelegt ist.

Die Abfallentsorgung wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wolfenbüttel sichergestellt. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßenfläche liegen, ist von den Eigentümern dafür Sorge zu tragen, dass die Müllbehälter an Abfuhrtagen an der Straße bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der Angaben des Gemeindebrandmeisters sichergestellt.

Im Rahmen des Straßenausbaus und hochbaulicher Maßnahmen sind für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern frühzeitig Abstimmungen durchzuführen.

3.7.3 Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser)

Die Entsorgung des innerhalb des Baugebietes anfallenden Schmutz- und Regenwassers von öffentlichen und privaten Flächen erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in der Straße "Harzstraße (L 615)". Von hier aus erfolgt der Transport des Schmutzwassers über das Leitungsnetz in die Kläranlage Kissenbrück der Samtgemeinde Oderwald.

Die Entwässerung der Oberflächen erfordert eine ausreichende Rückhaltung, damit das ankommende Regenwasser soweit gedrosselt werden kann, dass eine Vergrößerung oder Beschleunigung des derzeitigen Wasserabflusses aus dem Plangebiet vermieden wird. Das Niederschlagswasser wird in Regenrückhaltebecken gesammelt, zurückgehalten und anschließend über eine Drosselung in das Leitungsnetz eingeleitet. Hierzu wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine hydraulische Berechnung erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Hierbei gilt der Grundsatz, dass aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser abgeleitet werden darf, als bei einem fünfzehnminütigen Regenereignis mit einer jährlicher Wiederkehr auch bisher abfließt. Neben der neu geplanten Zufahrtsstraße, wird die Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen.

Aufgrund der Topographie ist es erforderlich, das neue Baugebiet durch eine Regenrückhaltemaßnahme bei Starkregenereignissen vor den dadurch entstehenden erheblichen Mengen an abfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

Die dafür vorgesehene Fläche bildet den westlichen sowie den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

Das vorhandene Drainagenetz ist zu berücksichtigen. Sollten Drainagen angeschnitten werden, so sind diese ordnungsgemäß abzufangen.

Das vollständige Regenwasserbeseitigungskonzept ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 5).

3.8 Grünflächen im öffentlichen Bereich

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 11 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und als gliederndes Element zu integrieren. Für die Bäume innerhalb der Verkehrsflächen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind flächig zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bepflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die anzupflanzenden Laubbäume sind als Pflanzqualität kleinkronige Solitärer Bäume, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm vorgesehen. Die Festsetzung begründet sich darauf, dass die Bäume Lebensraum bieten, eine positive Wirkung auf das Kleinklima haben und die Staubbildung reduzieren. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Das Regenrückhaltebecken östlich der neu geplanten Zufahrtsstraße erhält an der Uferzone eine naturnah mit flachen Böschungen ausgebildete Gestaltung. Die übrigen Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen im Wechsel mit extensiv gepflegten Rasenflächen aus artenreichen Saatgutmischungen (Extensivrasen) anzulegen. Die Regenrückhaltemaßnahme am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird mit flachen Gräben und Mulden naturnah gestaltet. Die Fließrichtung verläuft nach Süden und wird als Kaskadenlauf zur Wasserrückhaltung ausgebildet. 30 % der Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltemaßnahmen begründet sich darauf, dass sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken.

3.9 Anpflanzungen im privaten Bereich

In den Allgemeinen Wohngebieten und um Dorfgebiet ist pro Baugrundstück jeweils mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten. Die Grundstücke, die an die Landwirtschaft angrenzen sind mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen versehen. Die Grundstücksbesitzer sind dazu verpflichtet, an dieser Stelle Bepflanzungen vorzunehmen bzw. dafür zu sorgen, dass diese erhalten bleiben und im Falle des Abganges ersetzt werden. Auf jeweils 2/3 der Länge ist eine dreireihige, 5 m tiefe Anpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen. Bebauungen jeglicher Art sind an dieser Stelle nicht gestattet. Die Bäume und Sträucher wirken sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen aus. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Zur Gewährleistung einer möglichst schnellen gestalterischen Wirkung und der nachhaltigen Erfüllung ökologischer Funktionen und zur Stabilisierung des Naturhaushaltes ist eine rasche Fertigstellung der festgesetzten Anpflanzungen notwendig. Deshalb wird festgesetzt, dass die Maßnahmen spätestens innerhalb der

nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Gebäudefertigstellung durch den Erschließungsträger vorzunehmen sind. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze bzw. hochstämmige Obstgehölze der Pflanzenliste in den angegebenen Pflanzenqualitäten. Sofern sich die Kronen über der Fahrbahn entwickeln, ist ein Lichtraumprofil von min. 4 m Höhe freizuhalten.

Um die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebiets gering zu halten, sollen Kfz-Stellplätze möglichst nur in offenporiger Befestigung wie Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

Weitergehende Maßnahmen, die im Interesse einer ökologischen Wertverbesserung sind, wie Rückhaltung und teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit Sammlung in Zisternen, Dachbegrünung bei Flachdachgaragen usw., sollen realisiert werden.

3.10 Grundwasser

Das Ingenieurbüro BGA wurde beauftragt, das Grund- bzw. Schichtwasser und die Grundwasserstände zu bestimmen. Ebenso sollte die Lage hinsichtlich Wasserschutz- / Überschwemmungsgebieten geklärt werden.

Es wurden 3 Kleinrammbohrungen bis max. 6 m Tiefe durchgeführt.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von rd. 6,0 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen. Auf dem schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen Löss ist nach Niederschlägen mit Stauwasserbildungen bis unter die Geländeoberkante zu rechnen.

Westlich der Harzstraße besteht keine Überschwemmungsgefahr durch die Oker. Die südöstliche Spitze des geplanten Bebauungsgebietes (östlich der Harzstraße) reicht knapp in den Überschwemmungsbereich der Oker hinein. Der Überschwemmungsbereich der Warne wird vom Baugebiet nicht geschnitten.

Das Baugebiet „Waldblick Nord“ liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Bornum – Dorstadt, Schutzzone IIIA.

Der vollständige Untersuchungsbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 3).

3.11 Schallschutz

Vorbelastungen des Plangebietes entstehen durch die Lärmbelastung von der Landesstraße „L 615“. Die Landesstraße „L 615“ weist eine Verkehrsbelastung von etwa 4.625 Kfz/Tag auf. Durch die landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe und der damit erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen entstehen unvermeidliche Immissionen, z.B. Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a.

Auf Grund der hohen Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm sowie durch landwirtschaftliche Anlagen wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & CO. KG beauftragt, die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen.

3.11.1 Verkehrslärm

Im Plangebiet ergeben sich im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 44 dB(A) bis 65 dB(A). Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel von 37 dB(A) bis 57 dB(A). Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im Nahbereich der Straße „Harzstraße“ (L 615).

Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden sind bei Neubauten/Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 abzuleiten.

3.11.2 Geräuschimmissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen (Gewerbelärm)

Anhand der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel für den Normalbetrieb (Betrieb der Hofstellen außerhalb der Erntesaison) an den zu beachtenden Immissionsorten tags bei bis zu 37 dB(A) und nachts bei maximal 38 dB(A) liegen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts deutlich unterschritten.

Weiter zeigen die Berechnungen, dass an den Immissionsorten für den Maximalbetrieb (Erntesaison), im Tageszeitraum Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) verursacht werden. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wird tags um bis zu 2 dB überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten bei bis zu 65 dB(A). Hier wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 45 dB(A) für Dorf- / Mischgebiete um bis zu 24 dB(A) überschritten.

Es sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen liegt dem maßgeblichen Außenlärmpegel zu Grunde. Je nach Lärmpegel sind unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper kann sich der maßgebliche Außenlärmpegel reduzieren und somit der Lärmpegelbereich und die damit verbundene Schallschutzmaßnahmen verringern.

Das vollständige Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 2).

3.12 Natur- und Umweltschutz

Die Belange der Natur und der Umwelt sowie die Eingriffsregelung werden im Umweltbericht (Anlage 1) und dem Gutachten zu Brutvögeln, Feldhamster und Fledermäusen (Anlage 4) erläutert.

4 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

4.1 Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

4.2 Nachbarschaft zu landwirtschaftliche Flächen

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.a. sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen oder in späten Abendstunden auftreten. Anpflanzungen an der westlichen Grenze des Plangebietes dürfen die Unterhaltung der Ackerfläche nicht beeinträchtigen.

4.3 Wasserschutzgebiet

Der überplante Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Bornum-Dorstadt (Zone IIIA).

4.4 Bestandsgebäude

Bestandsgebäude stehen unter Bestandschutz. Sollten allerdings bauantragspflichtige Maßnahmen am Bestandsgebäude durchgeführt werden, haben diese sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes zu halten.

4.5 Grundwasser, Niederschlagswasser und Bodenschutz

1. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten.
2. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln.
3. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.
4. Grundsätzlich gilt für die Ableitung von Niederschlagswasser, dass die natürliche Hochwasserabflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes in der Regel nicht überschritten werden darf. Diese Anforderung ergibt sich aus § 5 Absatz 1 Punkt 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, wonach „eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden ist“.

5 Ablauf des Planverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07.2016 bis zum 05.08.2016 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.07.2016 mit einer Frist zum 05.08.2016 aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 hat vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX mit einer Frist zum XX.XX.XXXX aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten eingereichten Stellungnahmen wurden in Form einer Abwägungstabelle gem. § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und abgewogen.

-Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.-

6 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXX bis zum XX.XX.XXXX. ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am XX.XX.XXXX durch den Rat der Gemeinde Dorstadt als Begründung zum Bebauungsplan „Waldblick Nord“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

-Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.-

Dorstadt,

7 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Umweltbericht (Juli 2020)

Verfasser:

Bolle + Baron-Lütje Landschaftsarchitekten

Im Dorfe 15, 38527 Meine

2. Schalltechnische Untersuchung (Juni 2020)

Verfasser:

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg

3. Hydrogeologischer Untersuchungsbericht (März 2020)

Verfasser:

Ingenieurbüro BGA GbR

Zuckerbergweg 22, 38124 Braunschweig

4. Gutachten zu Brutvögel, Feldhamster und Fledermäusen (August 2018)

Verfasser:

Planungsgemeinschaft LaReG

Helmstedter Straße 55a, 38126 Braunschweig

5. Regenwasserbeseitigungskonzept (Oktober 2019)

Verfasser: Ingenieurbüro Kuhn + Partner

Hermann-Blenk-Straße 18

38108 Braunschweig