

Teil D - Umweltbericht

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald

Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

Stand: 07.07.2020

1. Einleitung

Entsprechend dem Stand des Verfahrens der Aufstellung des B-Planes soll der Umweltbericht in erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad die Prüfung der umweltrelevanten Belange darstellen. Er wird im Laufe des Planaufstellungsverfahrens ergänzt und entsprechend fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB aufzustellen und zu gliedern.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des neuen B-Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 43.466 m². Der Bereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als Dorflichungsgebiet (MD) zusammen mit den notwendigen Erschließungsstraßen, Grün- und Nebenflächen ausgewiesen werden.

Die Fläche schließt einen Teil der Lücke der Bebauung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der vorhandenen Bebauung der Ortslage Dorstadt westlich der Harzstraße, L 615 (ehemals Bundesstraße 4).

Ziel des B-Planes ist es, durch Innenentwicklung des Ortes eine Restfläche als Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf planungsrechtlich zu erschließen.

Die Fläche westlich der B4 wird zurzeit im Wesentlichen als Grünland genutzt.

Östlich der L 615 wird eine vorhandene Hofstelle in das Plangebiet integriert.

Die einzelnen Nutzungen sind im Bestandsplan (s. Anlage) dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt.

Es ist vorgesehen die Regenwasserbewirtschaftung über Regenrückhaltebecken und Wasserfanggräben zu managen.

Die öffentliche Erschließung (Zufahrt) erfolgt von der Landesstrasse – L 615 aus.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Von der Gemeinde Dorstadt werden folgende, in einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Schutz und Pflege, sowie die Entwicklung von Boden, Wasser, Luft, Klima und Natur und Landschaft
- Schutz der menschlichen Lebensbedingungen (gesunde Wohn- und Lebensbedingungen, Immissionsschutz)

Sofern vorhanden werden die Ziele und Darstellungen aus bestehenden Fachplanungen (RROP, Landschaftsrahmenplan des LK Wolfenbüttel, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Samtgemeinde Oderwald) berücksichtigt und gem. § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 21 BNatSchG in die Planung integriert.

Zur Beurteilung der hinsichtlich von Natur und Landschaft relevanten Umweltbelange wurde durch die Gemeinde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages herangezogen.

Dabei wurde die vorhandene Bestandssituation im Plangebiet, aufgenommen durch örtliche Begehungen, mit der geplanten Situation verglichen und die potentielle Veränderung bilanziert.

Daraus resultierend werden Vorschläge zum Ausgleich und zum Ersatz der verlorengangenen Werte von Natur und Landschaft gemacht.

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6, Punkt Nr. 7 BauGB betrachtet. Es werden die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter genannt und bewertet.

1.3.1 Bestandssituation

- Regionales Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008)

Nach dem RROP 2008 ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

Vorhandener Siedungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich.

Im Osten angrenzend und im Bestandsplan eingezeichnet befindet sich die Grenze des Vorranggebietes für Hochwasserschutz (Grenze des Überschwemmungsgebietes)

- Landschaftsrahmenplan LK Wolfenbüttel (Fortschreibung 2005)

Im Landschaftsrahmenplan in

- **Karte 1** - Arten und Biotope

- ist die Fläche als Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt.

- **Karte 2** - Zielkonzept

- ist das Plangebiet als Fläche mit aktuell überwiegend geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt. Eine umweltverträgliche Nutzung ist möglich.

- **Karte 3** - Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

- befinden sich keine Darstellungen für das Plangebiet (ausgenommene Ortslage).

Es befindet sich randlich zu einem Landschaftsschutzgebiet und zu Schwerpunkträumen für die Waldvermehrung, die Entwicklung von Uferrandstreifen, die Erhöhung des Anteils von Kleinstrukturen in der Landschaft und die Entwicklung des Grünflächenanteils und der extensiven Bewirtschaftung.

Diese Ziele werden bei Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum aktuellen Plangebiet berücksichtigt (außer Pkt. Grünlandanteil/ Extensivierung).

- **Karte 4** - Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung /
Ausgleichsflächenkonzeption

- Das Plangebiet ist als Fläche der Ortslage in Karte 4 nicht dargestellt (frei).

Das Plangebiet befindet sich randlich zu Flächen mit den Darstellungen:

- Erhöhung Waldanteil
- Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für ruhige Erholung/ Vorranggebiet für Freiraumfunktionen

Im Zuge der Überarbeitung des Landschaftsplanes (2005) wurde für den LK Wolfenbüttel eine regionale Ausgleichsflächenkonzeption (RAK) erstellt, in der die Vorschläge für die Erstellung bestimmter Ausgleichsmaßnahmen in bestimmten Regionen dargestellt sind.

Für den Bereich Dorstadt liegt das zu entwickelnde Potential in Richtung:

1. Oker-Niederung

Gemeindegrenzen-übergreifend: Börßum / Heiningen / Dorstadt / Ohrum

Bedeutung für Biotopentwicklung

Naturnahe Entwicklung von Gewässerabschnitten (Herstellung der biologischen Durchgängigkeit) und Bereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, insbes. gewässernaher Bereiche; Flächenmanagement zur Herausnahme von Bereichen aus der Ackernutzung in Verbindung mit einem Konzept für Sicherung der landwirtschaftlichen

Produktion, Sukzessionsflächen (Berücksichtigung der Schwermetallbelastungen), Entwicklung von Säumen, Gehölzanpflanzungen, teilweise auch Auwald aus standortheimischen Gehölzen (Umwandlung von vorh. Pappel- und Nadelholzbeständen)

- Hierfür stehen zurzeit Flächen zu Verfügung

2. Waldrandbereiche Oderwald

Heiningen/ Dorstadt/ Ohrum,

Insbesondere südöstlich gelegene Teilbereiche

Entwicklung von Waldrändern und Saumbereichen auf trockenen Sonderstandorten

- Hierfür stehen zurzeit keine Flächen zu Verfügung

FFH-Schutzgebiete sind nicht unmittelbar betroffen.

- **Flächennutzungsplan**

Der bestehende Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oderwald stellt für das Plangebiet des zukünftigen B-Planes „Waldblick-Nord“ Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gibt es keinen gültigen Bebauungsplan.

2 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld der Planungsgebiete beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaft wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung nach z.B. dem Niedersächsischen Städtetagsmodell ist im Zuge der Konkreten Bebauungsplanung zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatzmaßnahmen anzuwenden.

Ein Baugrundgutachten liegt zur Entwicklung des Regenwasserentsorgungskonzeptes vor.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ als Abschätzung in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Ebenso werden in der nachfolgenden konkretisierenden Bebauungsplanung vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten bezüglich Natur- und Umweltschutz ausgewertet.

Zur Abschätzung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine Begehung der betroffenen Flächen im November 2016 durchgeführt.

Weiterhin liegt ein Gutachten v. 14.08.2018 zur Erfassung von Brutvögeln, Feldhamstern und Fledermäusen vor.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nicht durchgeführt worden.

3 Bestandsbewertung / Betrachtung der Schutzgüter und Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt / Auswirkungen der Planung

3.1 Bestandsbestimmender Charakter des Plangebietes

Das Plangebiet in Dorstadt teilt sich in zwei Bereiche.

1. Flächen westlich der ehemaligen Bundesstraße 4 (Harzstraße)
2. Fläche der ehemaligen B4 (Straße) und eine östlich angrenzende Hofstelle

(s. dazu Karte - Bestandsplan -)

Zu 1.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden hier derzeit im Wesentlichen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen bewirtschaftet sowie als Weidegrünland (Pferde) genutzt.

Darüber hinaus gibt es einige kleine Gehölzstrukturen von minder Ausbildungsqualität sowie Flächen mit Privatgartencharakter.

Von der Planung werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt.

Insgesamt haben die Flächen aufgrund der relativen Strukturarmut und der intensiven Nutzung nur einen geringen Wert für Tiere und Pflanzen.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund der bisherigen Begehungen / Gutachten festgestellt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes sind insbesondere die zu erwartenden anlagenbedingten Verluste von Nistgelegenheiten und Bruthöhlen zu berücksichtigen.

Zu 2.

Die Straße stellt einen erheblichen Einschnitt in das Plangebiet dar. Es handelt sich um eine nicht rückgebaute, ehemalige Bundesstraße in entsprechender Breite mit beidseitigem Parkstreifen und Fußgängerwegen. Die dahinterliegende Hofstelle weist die typischen Bestandteile eines großen Bauerhofes auf. Neben Wohngebäuden, Scheunen und Stallungen gibt es ein paar alte Hausbäume (Kastanien) sowie umfangreich befestigte Hofflächen.

Insgesamt wirkt die Straße vorbelastend auf das Potential des Plangebietes zu 1. und zu 2.

3.2 Zusammenfassende Aussage zum Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Durch die mit dem Bau von Gebäuden verbundenen Störungen wird der Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen beeinträchtigt.

Das für die Überplanung dargestellte Plangebiet ist im Wesentlichen durch seine Nutzung und die Lage im Raum als anthropogen überprägt anzusehen.

Durch die Überplanung wird diese Fläche dem Naturhaushalt weiterhin nur in eingeschränktem Maß zu Verfügung stehen.

Eingrünungsmaßnahmen auf den Grundstücks- und Nebenflächen sollten daher zur Minimierung der Eingriffsfolgen umgesetzt werden.

Angaben zum speziellen Artenschutz

Artenschutzrechtlich erhebliche Auswirkungen können nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Trotz der ortsnahen Lage mit intensiver Nutzung und der Durchgangsstraße wurden gefährdete Artvorkommen bei den Brutvögeln erfasst.

Nachgewiesen ist, dass Arten kulturfolgender Tiere wie Greifvögel, die ortsnahen Freiflächen als Nahrungshabitat nutzen.

Gehölzbeseitigungen sollten auf ein Minimum reduziert werden, um die ohnehin geringen Ausstattung an struktureller Vielfalt zu schonen. Insbesondere ältere Bäume sollten möglichst im Bestand erhalten werden.

Zukünftige Bauflächen sind vor der Inanspruchnahme auf Brutvögel zu kontrollieren.

Angeregt werden sollte neben der standortgerechten Anlage von Pflanzungen auch die Installation von speziellen, artenschutzgerechten Angeboten wie Brut- und Nistkästen, Ansitzen etc.

Ergebnis

Unter Einhaltung und Ausführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Bau, Anlage und Betrieb des Bebauungsplangebietes insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Sollten im Zuge der weiteren Bearbeitung Vorkommen weiterer gefährdeter oder geschützter Arten entdeckt werden, so sind hierfür gegebenenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen abzustimmen.

3.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes IIIA, Bornum–Dorstadt. Gebietsnummer: 03158 403 101

Das Planungsgebiet liegt im Wesentlichen nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Lediglich die Südwestecke des Geländes der bestehenden alten Hofstelle westlich der Harzstraße tangiert das Überschwemmungsgebiet der Oker

Informationen zum Grundwasser liegen im Baugrundgutachten zur Regenwasserentsorgungskonzept vor.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung können diese Beeinträchtigungen grundsätzlich verringert werden,

Da im Planungsgebiet angemessener Raum für Oberflächenwasserbewirtschaftung zur Verfügung steht, sollte versucht werden, Oberflächenwasser im Plangebiet in Regenwasserrückhaltebecken zu speichern und zu versickern bzw. zeitlich verzögert in den Vorfluter abzugeben.

Ferner ist zur Sicherheit des Baugebietes die Lage der Flächen am Hangfuß zu beachten. Hier ist eine Abfangung von partiell auftretendem Hangwasser durch einen Fanggraben mit einer natürlichen Ausformung möglich und sinnvoll.

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase und während der anschließenden Nutzung des Plangebietes durch Schadstoffe, Baumaterialien etc. ist zu vermeiden.

Ergebnis

Die Einstufung des Vorhabens ist insbesondere aufgrund der Größe des Plangebietes vorläufig von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Die genauere Betrachtung des Bodens und des GW-Standes wurde bei der Planung von örtlichen Anlagen zur Aufnahme des Oberflächenwassers zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz durchgeführt.

3.4 Schutzgut Boden

Die landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt entzogen und teilweise versiegelt (überbaut). Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Eine Überschreitung der angegebenen Grundflächenzahl ist nicht vorzusehen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch z.B. Verdichtungen, Schadstoffeintrag und Bodenaustausch /-auffüllungen sind zu minimieren und zu vermeiden.

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Daher sollten die von der Bebauung freizuhaltenen Bereiche möglichst nicht befahren oder durch sonstige Nutzung verdichtet werden, um die Beeinträchtigung des Bodens so gering wie möglich zu halten.

Die belebte obere Bodenschicht (Oberboden/Mutterboden) ist zu sichern, in nutzbarem Stand zu erhalten und einer Wiederverwertung gem. BBodSchutzG zuzuführen.

Altlasten sind nicht bekannt. Bodendenkmäler und seltene Böden ebenfalls nicht.

Es ist von mittlerer bis hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Allgemeine Bewertung für alle Plangebiete

Die Freiflächen des Planungsgebietes wirken aktuell als Kaltluft-/ Frischluftentstehungsgebiete.

Für größere Ortschaften bedeutet dies, dass ggf. Frischluftbahnen von der Planung zu berücksichtigen und zumindest teilweise freizuhalten sind. Dies auch in Hinsicht auf weitere Planungen, die sich den heutigen Veränderungen noch anschließen könnten.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Veränderungen in den hier dargestellten Plangebieten scheint dies jedoch nicht von Belang.

Durch Flächenversiegelung und Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Planungsbereichs zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte.

Das Planungsgebiet verringert geringfügig die Kaltluftentstehung durch Überbauung bisheriger Kaltluftentstehungsflächen.

Nach Umsetzung des B-Planes sind im Plangebiet und im angrenzenden Bereich neue Verkehrsbelastungen zu erwarten. Sie werden aber aufgrund der Größe des Plangebietes keine außerordentliche Größenordnung, und damit keine Erheblichkeit erreichen.

Ergebnis

Bedeutende Auswirkungen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten bzw. das örtliche Klima sind nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Klima und Luft ist damit als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Allgemeine Bewertung

Aufgrund der intensiven Nutzung der Plangebietsflächen als landwirtschaftliche Nutz- und Grünflächen oder Gartenflächen, der Flächengröße und der Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung besitzen die Flächen nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung.

Die Ortslage von Dorstadt erfährt durch das Plangebiet ein Zusammenwachsen der Bebauung zwischen der nördlichen und der südlichen Ortslage. Hierdurch wird der Ausblick von der Straße in Richtung Westen in die Landschaft eingeschränkt. Dadurch, dass es aber auch heute nur einige kleine Durchblicke zwischen vorhandener Bebauung und vorhandenen Heckenstrukturen gibt, wird das Erleben der Landschaft nur unerheblich verändert. Weiterhin erlebbar bleibt die Hangfußlage, da sich im Westen das Gelände von ca. 83 m üNN bis auf über 120 m üNN langsam erhebt.

Eine unbebaute Schneise zwischen dem Rand der Ortslage und Feldrand bleibt erhalten. Eine Sicht auf das Klostergut ist im Zusammenhang mit der Begrenzung der Höhe der Bebauung bleibt somit gegeben

Die Flächen der Straße und der östlich gelegenen Hofstelle sind für das Landschaftsbild unerheblich.

Somit bestimmt sich für das Plangebiet Dorstadt durch die geplanten Veränderungen eine geringe Erheblichkeit für das Landschaftsbild.

3.7 Schutzgut Kulturgüter, Denkmäler und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb der Plangebiete bekannt.

Auswirkungen auf die teilweise alte Bausubstanz ist nicht zu erwarten bzw. durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

3.8 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Allgemeine Bewertung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Mensch und Gesundheit durch die Aufstellung des B-Planes ist nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die, bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

3.10 Übersicht über die Beurteilung der möglichen Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Ergebnis
Lebensraum Pflanzen und Tiere	gering bis mittel
Wasser	gering bis mittel
Boden	mittel bis hoch
Klima und Luft	gering
Erholung und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering
Mensch und Gesundheit	nicht bewertet

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Zuge der konkretisierenden Bebauungsplanung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzuzeigen. Darüber hinaus ist der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die quantitative und qualitative Bewertung und Bilanzierung der geplanten Bauvorhaben durch ein anerkanntes Bewertungsschema wie z. Bsp. das Niedersächsische Städtetagsmodell zu berechnen.

4.1 Entwicklungsprognose

Aufgrund der Eigenentwicklung des Ortes reagiert die Gemeinde mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche. Sollte dieser Bedarf nicht innerhalb des geplanten Vorhabens B-Plan Waldblick-Nord gedeckt werden können, würde (müsste) die Gemeinde an anderer Stelle geeignete Flächen zur Disposition stellen, da der Bedarf an Wohnbaufläche besteht.

Unter der Annahme der Ablehnung des Vorhabens würde sich das Gras- Brachland bei fehlender Mahd / Bewirtschaftung in eine Verbuschung / Bewaldung umwandeln.

Die Aufgabe der Bewirtschaftung ist jedoch nicht zu erwarten.

Die bestehende Bewirtschaftung würde fortgesetzt oder eine Nutzung des Grünlandes als Acker wäre möglich, sofern die Feuchtigkeitsverhältnisse dies zulassen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie zur Kompensation

- Vermeidungs- / Minimierungsansätze in der Planung
- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen von zu begrünenden Grundstücksflächen und zur Pflanzung von Gehölzen
- Festsetzungen von zu begrünenden öffentlichen Flächen und zur Pflanzung von Gehölzen
- Festsetzungen zur landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes zur Aufrechterhaltung der Funktion bestimmter Lebensräume (Biotoptypen)
- Maßnahmen zur Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet, wie Dachbegrünungen, Regenrückhalteanlagen, Anlage offener Gewässer und deren Begrünung.

Es sollte darauf geachtet werden, dass im Zuge der Vermarktung ausgeschlossen wird, dass durch Koppelung von Grundstücken die Größe der errichtbaren Gebäude eine ortsuntypische und das Landschaftsbild störende Größe erreichen kann.

Aufwertung von Privatflächen mit Hausgartenbepflanzung / -nutzung auf den berechneten Restflächen mit Festsetzung von landschaftlicher Pflanzung entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ).

4.3 Berechnung der Ausgleichsbilanz

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde das „Niedersächsische Städtetagmodell“ herangezogen.

Hierbei wird ein rechnerisch ermittelter Wert des Bestandes dem Wert des Zustandes des Plangebietes nach Planfeststellung und Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Der Vergleich der beiden Werte ergibt ein rechnerisches Plus bzw. Minus.

Sollte sich ein Minus ergeben sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Die Berechnung ist in der Anlage beigefügt.

Sie besteht aus:

- Tabelle A Bestandsübersicht
- Tabelle B Gegenüberstellungstabelle
- Tabelle C Rechnerische Bilanz der Ersatzmaßnahmen

Sie wird ergänzt durch die zeichnerische Darstellung der Flächen im:

- Bestandsplan Plan Nr. 100 LA043 GR, Index: - vom 07.07.2020
- Ausgleichsmaßnahmen -Maßnahmenplan Plan Nr. 310 LA043 GR, Index: - vom 07.07.2020
- Ausgleichsmaßnahmen - Ersatzflächenplan Plan Nr. 311 LA043 GR, Index: - vom 07.07.2020

Aus dieser Bilanzberechnung resultiert für das Plangebiet ein

Flächenwert-Defizit von: 17.857 Wertpunkten (s. Tabelle C).

4.4 Ausgleich des Flächenwert - Defizites

Es wird vorgeschlagen, das ermittelte Flächenwert-Defizit durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

Bestandsumbau von Fichtenforst mit Balsampappelüberstand, ca. 50 Jahre alt, in einen Laubmischwald, entsprechend der Anregung aus dem Landschaftsrahmenplan des LK Wolfenbüttel.

Entsprechend der Berechnung in Tabelle C ergibt sich aus der Aufwertung der Flächen durch den Bestandsumbau eine Aufwertung des Flächenwertes um 1 Punkt pro m².

Flächen, die für diese forstliche Maßnahme in Frage kommen, befinden sich auf der östlichen Uferseite der Oker nordöstlich der Ortslage von Dorstadt.

Sie sind im Plan „Ausgleichsmaßnahmen – Ersatzflächenplan“ dargestellt.

Sie befinden sich in Privatbesitz und sind im Forstbetriebsgutachten 2015 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, GB 4 Forstwirtschaft, für den Forstbetrieb „von Löbb-

cke“, Dorstadt, gelistet. Sie werden nach Bedarf und Abstimmung im weiteren Verfahren der Samtgemeinde Oderwald als Ersatzfläche zur Verfügung gestellt.

Zum Bestandsumbau wird die Fläche gem. Ersatzflächenplan (forstliche Bezeichnung: Abteilung 137 A2) herangezogen.

Sie hat eine Fläche von 19.700 m², entsprechend 19.700 Wertpunkten.

Somit kann das berechnete Wertdefizit bei Durchführung der Waldumbaumaßnahmen innerhalb der Ersatzfläche ausgeglichen werden.

Bei Durchführung der Maßnahme auf der gesamten Fläche bliebe ein Überschuss von 1.843 Wertpunkten.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Innenentwicklung und Baulückennutzung in der Ortslage Dorstadt ergibt sich zurzeit keine Planungsalternative für die Gemeinde Dorstadt zum aktuellen Plangebiet.

Der Bedarf an notwendiger Wohnbaufläche zur Schaffung des Wohnraumbedarfes im Ein- und Mehrfamilienhausbereich soll gedeckt werden.

Zur Harmonisierung des Plangebietes mit dem bestehenden Umfeld und in Hinsicht auf die Minimierung der Bodenversiegelung erscheinen die vorgeschlagenen Nutzungsarten und Grundflächenzahlen als Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung als angemessen.

5. Zusatzangaben

5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die bekannten, umweltrelevanten Aussagen der einschlägigen Fachplanungen gesichtet und im Zusammenhang mit den eigenen Ortsbegehungen ausgewertet und gewichtet.

Als Bewertungsschema für die Bilanzierung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wurde das Niedersächsische Städtetagsmodell verwendet.

Besondere Schwierigkeiten ergaben sich hierbei nicht.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

- wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt, sofern erforderlich

5.3 Festlegungen zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.3.1 Qualitative Festsetzungen

- wird im weiteren Planungsverfahren bei Bedarf ergänzt.

5.3.2 Quantitative Festsetzungen

- wird im weiteren Planungsverfahren bei Bedarf ergänzt.

5.3.3 Zeitliche Festsetzungen

- wird im weiteren Planungsverfahren bei Bedarf ergänzt.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung / Ergebnis

Die Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung hat im Wesentlichen den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe, für einzelne Schutzgüter auch mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Planung wird der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen in zentraler gemeindlicher Lage entsprochen.


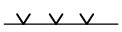






Deshalb werden die konkreten Beeinträchtigungen durch die Überplanung der einzelnen Gebiete erfasst und im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzplanung durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen.

Durch die Herstellung und Anlage geeigneter Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und durch Ersatzmaßnahmen (Waldumbau) wird der Wert von Natur und Landschaft insgesamt erhalten.

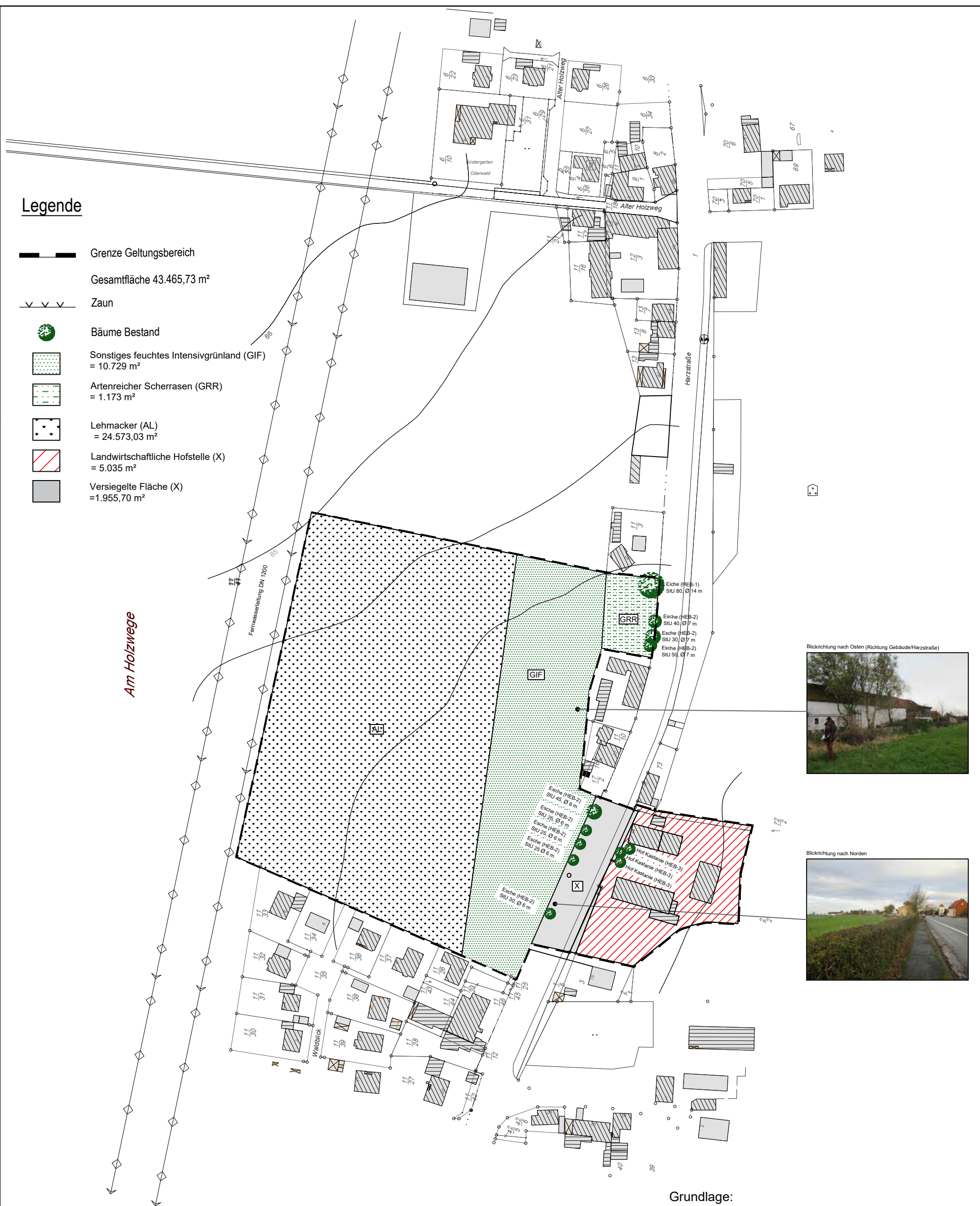
D.h., nach Planung und Durchführung der dargestellten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes verbleiben abschließend keine erheblichen nachteilig wirkenden Umweltbeeinträchtigungen.

Bearbeitungsstand: 07.07.2020

Legende

-  Grenze Geltungsbereich
- Gesamtfläche 43.465,73 m²
-  Zaun
-  Bäume Bestand
-  Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
= 10.729 m²
-  Artenreicher Scherrasen (GRR)
= 1.173 m²
-  Lehacker (AL)
= 24.573,03 m²
-  Landwirtschaftliche Hofstelle (X)
= 5.035 m²
-  Versiegelte Fläche (X)
= 1.955,70 m²

Am Holzwege



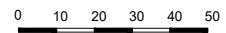
Blickrichtung nach Osten (Richtung Gebäude/Herzstraße)




Blickrichtung nach Norden

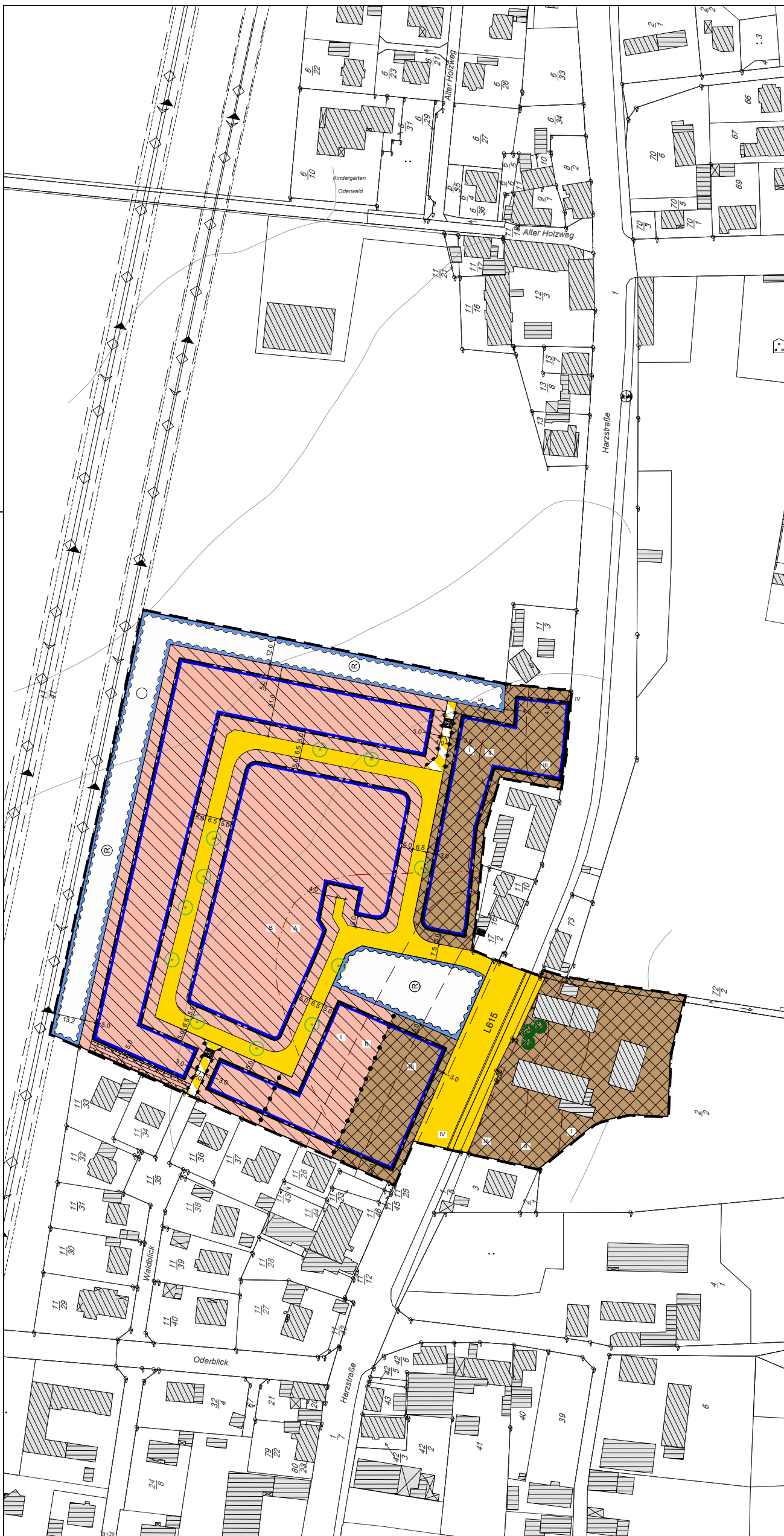


Grundlage:
B-Plan-Waldblick-Nord-Dorstadt_200313.dwg
erstellt von Ingenieurbüro Kuhn + Partner PartG mbB



Im Dorfe 15 38527 Meine OT Gravenhorst 05304 / 931677 info@landschaftsarchitekten.com		bolle+baron-lütje LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 	
Datum:	07.07.2020	Plannummer	1 0 0 L A 0 4 3 G R - -
Fachsparte:		Planart:	
Projekt:	B-Plan "Waldblick Nord" Gemeinde Dorstadt	Bauherr	Samtgemeinde Oderwald
Planinhalt:	Bestandsplan Dorstadt	Maßstab:	M 1:2000
		Datum/gez.:	07.07.20 /bl
		Plangröße:	A3



Alle Maße sind vor Baubeginn örtlich und rechnerisch zu prüfen! Örtliche Abweichungen sind der Bauleitung und den planenden Architekten umgehend zu melden!



LEGENDE




— Grenze Geltungsbereich (Gesamtfläche 43.465,73 m²)

Art der baulichen Nutzung



-  WA - Allgemeine Wohngebiete 21.114,36 m²
Grundflächenzahl: 0,3
davon:
30% max.versiegelte Flächen = 6.334,31 m²
Biotoptyp: X (Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude)
Grünflächenanteil minimal 70% = 14.780,05 m²
Biotoptyp: PHZ (Neuzeitherlicher Ziergarten)
-  MD - Dorfgebiete = 10.810,40 m², davon:
westlich der Harzstraße (L651): 5.775,40 m²
Grundflächenzahl: 0,5
davon:
50% max.versiegelte Flächen = 2.887,70 m²
Biotoptyp: X (Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude)
Grünflächenanteil minimal 50% = 2.887,70 m²
Biotoptyp: PHZ (Neuzeitherlicher Ziergarten)
östlich der Harzstraße (L651): 5.035 m²
(vorh. Hofstelle, bleibt unverändert)

Im privaten Bereich sind Stellplätze, Zufahrten oder ähnlich nur in wasserdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Rasensteine, Schotterterrassen, usw.) zulässig.




Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen Gesamt: 3.543,10 m², davon:
-  Straßenverkehrsflächen -neu-: 3.297,10 m²
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 246,00 m²
-  L615 Straßenverkehrsfläche -Bestand-: 1.955,70 m²
- Biotoptyp: X (Versiegelte Flächen)

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

-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses = 6.042,18 m²
davon:
Regenrückhaltebecken (Winkel) = 4.473,29 m²
Regenrückhaltebecken (Mitte) = 1.568,90 m²
-  Regenrückhaltebecken
- Biotoptyp: SXG (Stillgewässer in Grünanlagen)

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung Innerhalb eines Baugebietes
-  Baum (Bestand - erhaltenswert)
-  Einzelbäume
 - 11 Stück innerhalb der Verkehrsflächen
 - 39 Stück (je 1 Stück pro Baugrundstück)
- Die Standorte sind an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen

Grundlage:
B-Plan-Waldblick-Nord-Dorstadt_200313.dwg
erstellt von Ingenieurbüro Kuhn + Partner PartG mbB

Im Dorfe 15
38527 Meine OT Gravenhorst
05304 / 931677
info@landschaftsarchitekten.com

bolle+baron-lütje
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

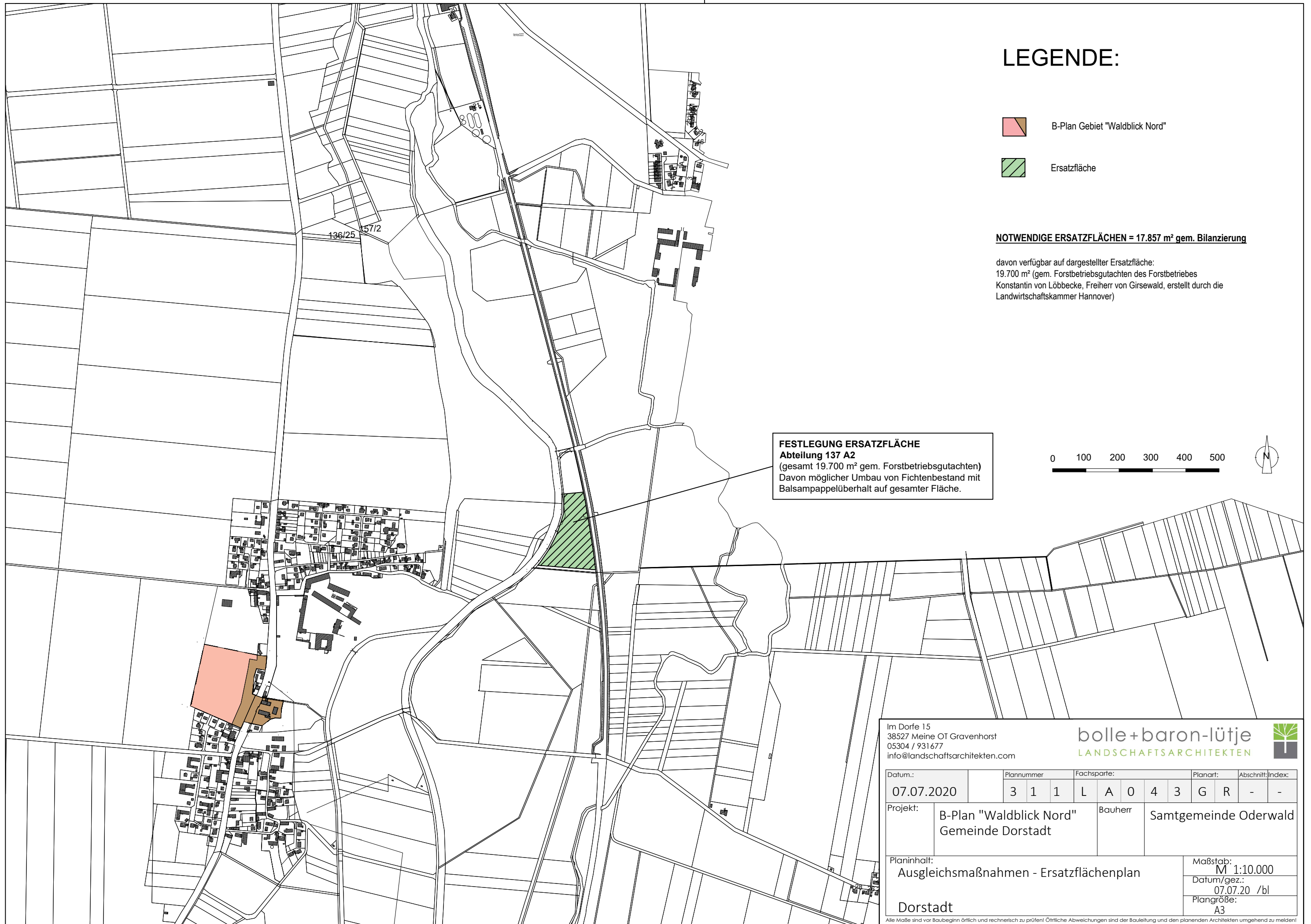


Datum:	07.07.2020	Plannummer	3 1 0	Fachsparte:	L A 0 4 3	Planart:	G R	Abchnitt:	-	Index:	-
Projekt:	B-Plan "Waldblick Nord" Gemeinde Dorstadt		Bauherr		Samtgemeinde Oderwald						
Planinhalt:	Ausgleichsmaßnahmen - Maßnahmenplan						Maßstab: M 1:2000				
	Dorstadt						Datum/gez.: 07.07.20 /bl				
							Plangröße: A3				



0 10 20 30 40 50



Alle Maße sind vor Baubeginn örtlich und rechnerisch zu prüfen! Örtliche Abweichungen sind der Bauleitung und den planenden Architekten umgehend zu melden!



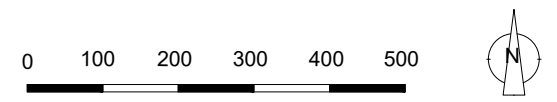
LEGENDE:

-  B-Plan Gebiet "Waldblick Nord"
-  Ersatzfläche


NOTWENDIGE ERSATZFLÄCHEN = 17.857 m² gem. Bilanzierung

davon verfügbar auf dargestellter Ersatzfläche:
 19.700 m² (gem. Forstbetriebsgutachten des Forstbetriebes
 Konstantin von Löbbbecke, Freiherr von Girsewald, erstellt durch die
 Landwirtschaftskammer Hannover)

FESTLEGUNG ERSATZFLÄCHE
Abteilung 137 A2
 (gesamt 19.700 m² gem. Forstbetriebsgutachten)
 Davon möglicher Umbau von Fichtenbestand mit
 Balsampappelüberhalt auf gesamter Fläche.



Im Dorfe 15
 38527 Meine OT Gravenhorst
 05304 / 931677
 info@landschaftsarchitekten.com

bolle+baron-lütje
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 

Datum: 07.07.2020	Plannummer: 3 1 1	Fachsparte: L A 0 4 3 G R	Planart:	Abschnitt/ Index: - -
Projekt: B-Plan "Waldblick Nord" Gemeinde Dorstadt	Bauherr: Samtgemeinde Oderwald			
Planinhalt: Ausgleichsmaßnahmen - Ersatzflächenplan Dorstadt			Maßstab: M 1:10.000 Datum/gez.: 07.07.20 /bl Plangröße: A3	

Alle Maße sind vor Baubeginn örtlich und rechnerisch zu prüfen! Örtliche Abweichungen sind der Bauleitung und den planenden Architekten umgehend zu melden!

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald, Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

Tab.A: Bestandsübersicht						Tabelle A-1 Stand: 07.07.2020
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u.4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m ²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
Gesamtfläche	43.466					
GIF	10.729		2	21.458		
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland 9.6.4					Arten u. Lebens-Gem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
AL	24.573		1	24.573		
Basenarmer Lehmacker 11.1.2					Arten u. Lebens-Gemein.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
GRR	1.173		1	1.173		
Artenreicher Scherrasen 12.1.1					Arten u. Lebens-Gemein.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
X	1.956		0	0		
Versiegelte Fläche 13.4					Arten-u.Lebens-Gem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald, Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

Tab.A: Bestandsübersicht						Tabelle A-2 Stand: 07.07.2020
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u.4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche m ²	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
X	5.035		0	0		
Landwirtschaftliche Hoffläche (bleibt unverändert bestehend. Keine Wertänderung)					Arten-u.Lebens-Gem.	
13.4					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
HEB-1	150		4	600		
Einzelbaun / Baumgruppe des Siedlungsbereiches Kronendurchm. 14m (1 Stück)					Arten u. Lebens-Gemein.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
HEB-2	275		3	825		
Einzelbaun / Baumgruppe des Siedlungsbereiches Kronendurchm.: 4 St. mit 6m 1 St. mit 8m 3 St. mit 7m					Arten u. Lebens-Gemein.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
HEB-3	235		2	470		
Einzelbaun / Baumgruppe des Siedlungsbereiches Kronendurchm. 10m (3 Stück)					Arten-u.Lebens-Gem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima / Luft	
					Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand			Summe der Wertpunkte :	49.099		

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biototypen im Untersuchungsgebiet. Biototypen, die von Eingriffen betroffen sind – bzw. für Ausgleichsmaßnahmen dienen -, sind in die **Tabelle B** zu übertragen.

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald, Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle Blatt B - 1					Stand: 07.07.2020
A U S G L E I C H					
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VI)	Größe d. Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	Verbl. Wert für Ausgleichsmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung und der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweise zur Durchführung
Kürzel + Bezeichnung	Fläche - m²				
15	16	17	18	19	20
Gesamtfläche	43.466 m²			49.099	Bestandsflächenwert aus Tab. A
X	3.543 m²	0	0	0	
	ohne Fläche L 615: 1.956 m²				Arten – und Lebensgem.
versiegelte Verkehrsflächen, Parkplatz					Boden
					Wasser
					Klima /Luft
					Landschaftsbild
SXG	6.042	2	12.084	- 12.084	
Stillgewässer in Grünanlagen					Arten – und Lebensgem.
					Boden
					Wasser
					Klima Luft
					Landschaftsbild
PHZ aus WA und MD-Gebieten	17.668	1	17.668	- 17.668	
Hausgarten Neuzeitlicher Ziergarten					Arten – und Lebensgem.
					Boden
					Wasser
					Klima /Luft
					Landschaftsbild

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald, Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle Blatt B - 2	Stand: 07.07.2020
--	-------------------

AUSGLEICH					
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme	Größe d. Ausgleichsfläche	Wertfaktor	Ausgleichsflächenwert	Verbl. Wert für Ausgleichsmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung und der Kompensationsmaßnahmen, u.U. Hinweise zur Durchführung
Kürzel + Bezeichnung	Fläche m ²				
15	16	17	18	19	20

HEB	500	2	1.000	-1.000	
					Arten- und Lebensgem.
					Boden
Bäume Neupflanzung 11 Stück an Verkehrsflächen, 39 Stück auf Privatgrund. (10m ² pro Baum)					Wasser
					Klima/Luft
					Landschaftsbild
HEB-3	235	2	470	- 470	
					Arten- und Lebensgem.
Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereiches Kronendurchm. 10m (3 Stück)					Boden
					Wasser
					Klima/Luft
					Landschaftsbild

		Summe ABZUG	- 31.242	Summe aus Maßnahmenplan
	Bilanzsumme	Wert Tabelle A - Tabelle B	17.857	Ausgleichsdefizit in Wertpunkten

Gemeinde Dorstadt, SG Oderwald, Bebauungsplan „Waldblick - Nord“

TABELLE C

Stand: 07.07.2020

BILANZIERUNG:

	Flächenwert (Wertpunkte)	
Bestandswert (Ist-Zustand)	49.099 WP	aus Tabelle A
Abzüglich Kompensationswert durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche (s. Maßnahmenplan)	<u>31.242 WP</u>	aus Tabelle B
Defizit	17.857 WP	

Schaffung des Ausgleiches des Rest-Defizites durch:

Umbau des vorhandenen Fichtenbestandes im Suchraum gem.
Ausgleichsmaßnahmen (s. Ersatzflächenplan) entlang des Okerufers zu
Laubmischwald.

Wertfaktor des geplanten Laubforstes aus einheimischen Arten	(Code: WXH): 4
Altersbedingte Abwertung des Wertfaktors bei Neuanpflanzungen von Wäldern	: - 1
Wertfaktor des derzeitigen Fichtenforstes	(Code: WZF): <u>- 2</u>
Verbleibender Aufwertungsfaktor	: 1

Das bedeutet, es sind 17.857 m² Fläche aufzuforsten.