

GEMEINDE BADDECKENSTEDT

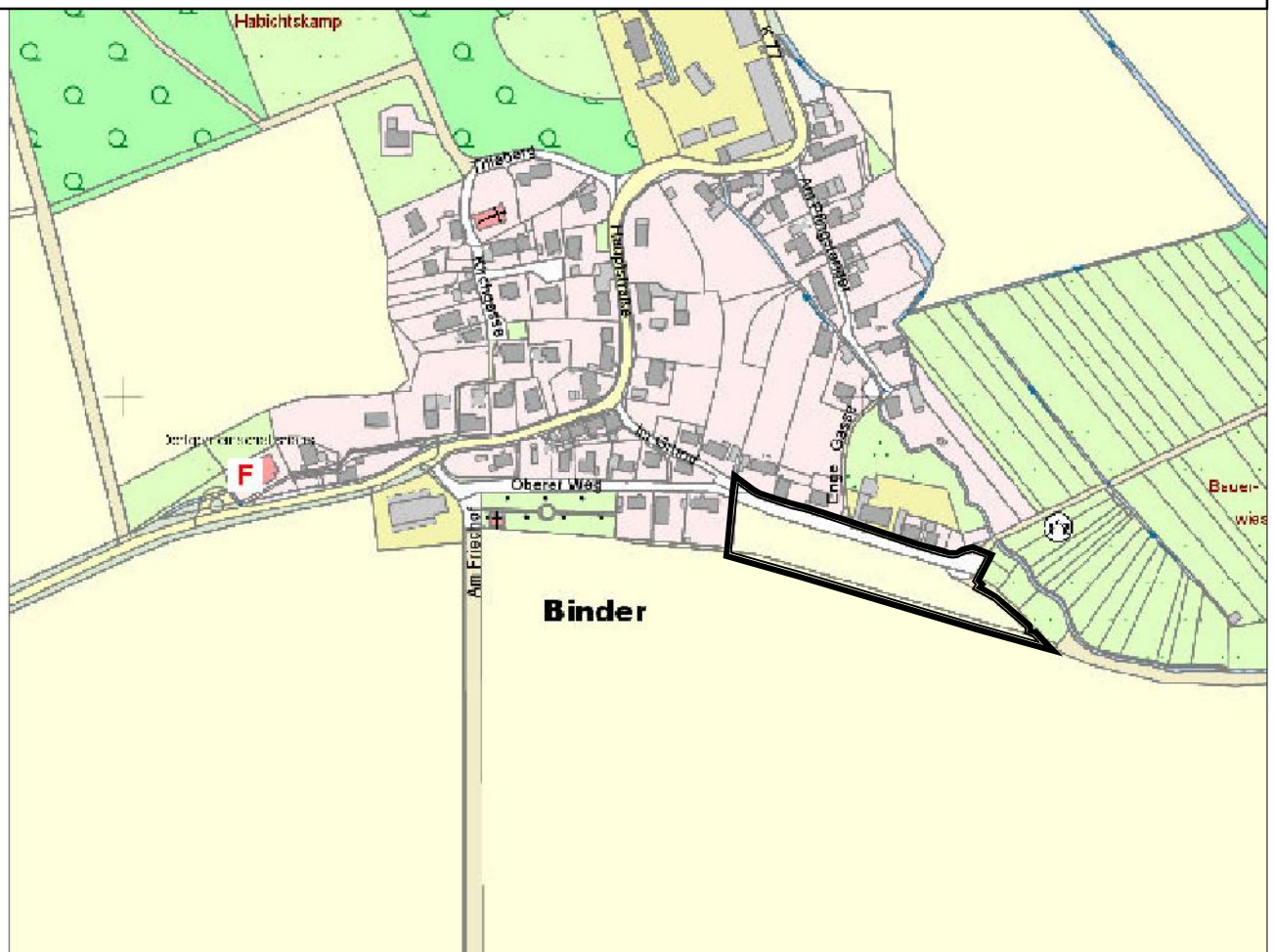
ORTSTEIL BINDER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.1.0 "OBERER WEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan gemäß § 13b Abs. 1 Nr. 1 BauGB

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017

BEGRÜNDUNG



Kartengrundlage:
Quelle:

Planunterlage
Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2020



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

FASSUNG: Beschlussentwurf

BEARBEITET: 03.03.2021

ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9

31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05063-270888, Email: b.mueller@arc-plan.de

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.1.0 „Oberer Weg“ hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.08.2019 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, vorhandene Nutzungen

Der Planbereich in der Größe von ca. 0,62 ha liegt am Südostrand des Ortsteils und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden größtenteils von der Straße „Oberer Weg“
- im Westen von vorhandenen historischen Wohngrundstücken
- im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen

Die Lage des Geltungsbereichs wird auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planungserfordernis, Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Ziel und Zweck

Zur Befriedigung des Eigenbedarfs an Bauplätzen im Ortsteil Binder soll der Südostrand des Ortes um sechs Einfamilienhausgrundstücke im Sinne einer Abrundung erweitert werden.

Vereinfachter Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Dafür soll am Südrand der Straße „Oberer Weg“ eine an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzende Außenbereichsfläche mit einem vereinfachten Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB überplant werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen nach § 13 b BauGB werden erfüllt, weil

- der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 gefasst wurde
- die überbaubare Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt
- der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dez. 2021 gefasst werden soll

Der vereinfachte Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne einen Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der überplanten Gemeindestraße „Oberer Weg“ in Privateigentum.

1.5 Historische Nutzungen

Am Ostrand des Plangeltungsbereichs befanden sich bis in die 1970er Jahre die sog. Bäckerhäuser des Gutes Binder mit sechs Wohneinheiten. Das übrige geplante Baugebiet wurde bis in die 1990er Jahre als Nutzgärten genutzt.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnungsprogramme

Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Der Plangeltungsbereich ist im RROP 2008, 1. Änd. als zum Siedlungsbereich der Ortschaft Binder gehörend dargestellt, der südlich an ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) angrenzt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP)

Die Ortschaft Binder grenzt westlich und südlich an den Landkreis Hildesheim an. Ca. 800 m südlich beginnt das östlich der BAB 7 befindliche Teilgebiet eines Vorranggebiets Windenergiegewinnung. Die Abstandsempfehlung beträgt in Niedersachsen für die sog. „Harte Tabuzone“ 400 m.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche (M) aus. Südlich und östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an.

2.3 Bauliche Struktur

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Binder an.

3 Fachplanungen und fachliche Planungsvorgaben

3.1 Natur und Landschaft

Der Plangeltungsbereich ist nicht von Natur- und Landschaftsschutzgebieten betroffen. Gewässer befinden sich nicht im Planbereich. Nördlich der Wendeanlage der Erschließungsstraße verläuft der „Forellenbach“.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet zum Siedlungsrand des Ortes Binder und ist ehemaliges Siedlungsgebiet (Bäckerhäuser, Nutzgärten).

Das Gelände liegt im Höhenbereich von ca. 105 bis 113 üNN und hat ein Gefälle zwischen 5 und 9 % in Richtung Nord. Die Höhe der Böschung am Straßenrand beträgt ca. 2 m im westlichen und ca. 1 m im östlichen Teilbereich.

3.1.1 Prüfung der plangemäßen Umweltauswirkungen

§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, und § 1a in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Verfahren nach § 13 BauGB sind jedoch nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Hierunter fallen z.B. gesetzlich geschützt Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28a und b NNatSchG sowie streng und besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG.

Biotope

Der dominierende Biotop ist basenarmer Lehmacker (AL). An der Straßenböschung befindet sich eine 2-3 m breite Strauchhecke (HFS) mit einem Laubbaum. Davon liegen ca. 1-1,5 m innerhalb des Straßenflurstücks. Beidseitig des östlichen Feldwegs befindet sich eine Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UMS). Die überplante Straße ist mit Betonpflaster versiegelt (X). Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Artenschutz

Die von Gebüsch (überwiegend Schneebeere/Symphoricarpos albus, die nicht zu den heimischen Wildgehölzen gehört) und 2 Laubbäumen bestandene ca. 3 m breite Böschung am Straßenrand ist in erster Linie Brut- und Nahrungshabitat für standortgemäß angepasste Singvögel, Kleinsäuger und Kerbtiere.

Da der von der Planung überwiegend betroffene Intensivacker mit Weizenkultur von der unteren Naturschutzbehörde als potentieller Lebensraum und Nahrungshabitat der geschützten Arten Feldlerche und Feldhamster eingestuft wurde, wurde im Sommer 2020 von der Biodata GbR, Braunschweig eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Danach werden keine Verbotstatbestände hinsichtlich des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Bezüglich des Feldhamsters bestehen nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Das Gebiet stellt aber ein geeignetes Bruthabitat der Feldlerche

dar. Durch die Kulissenwirkung der vorrückenden Bebauung kann es somit zu einem Verlust von 1-2 Revieren der Feldlerche kommen. Sofern keine vollständige Brutvogelerfassung erfolgt, sollte deshalb aus Vorsichtsgründen der mögliche Verlust von 1-2 Feldlerchenrevieren ausgeglichen werden.

Hierfür wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass ca. 150 – 200 m östlich externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

Eingriffsregelung

Eine Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorgesehen. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten mit Ausnahme von ggf. betroffenen geschützten Arten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2 Wasserschutz

Der Plangeltungsbereich ist weder von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Trinkwassergewinnung noch von überschwemmungsgefährdeten Gebieten betroffen.

3.3 Bodenrecht, Bodenverhältnisse

Altlastenverdacht

Im Planbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten bekannt.

Schadstoffbelastungen

Nach dem im Frühjahr 2020 erstellten Baugrundgutachten weisen die Böden keine nennenswerten Schadstoffbelastungen auf. Lediglich die Werte für Nickel und für Sulfat sind im Ton leicht erhöht. Die Abfalltechnische Beurteilung ergibt sich wie folgt:

- Einbauklasse (TR Boden): Z 0, Z 1.2
- AVV-Nr.: 170504
- Bezeichnung: Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503* fallen
- Einstufung: nicht gefährlicher Abfall

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Böden im Plangeltungsbereich weisen gemäß dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit/Ertragsfähigkeit auf.

Baugrund, Hydrogeologie

Nach der durchgeführten Baugrunduntersuchung liegen schwach und sehr schwach wasser-durchlässige Bodenarten gem. DIN 18130 vor. Nach Niederschlägen kann sich deshalb auf den Böden zeitweise Stauwasser ansammeln und zu erheblichen Vernässungen der Geländeoberfläche führen.

Es liegt mäßig tragfähiger Boden vor. Für Einfamilienhäuser üblicher Bauart ist jedoch eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben (Flachgründung auf bewehrten Streifen- und Einzelfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen).

Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich ca. 1,5 - 2,3 m unter Gelände. Die Gebäude-sohlen und Kellergeschosse werden durch zeitweise auftretende, hohe Grundwasserstände und aufstauendes Sickerwasser i. S. von DIN 18533-1 beansprucht.

Bergwerkseigentum

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bergwerkseigentums der Salzgitter Klöckner-Werke GmbH (Berechtigungsname Humbert II). Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze (Eisenerze, Metallerze) zu fördern.

Auf diesbezügliche Nachfrage haben die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH mitgeteilt, dass zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anregungen zu erteilen sind.

3.4 Denkmalschutz, Archäologie

Baudenkmale

Im Planungsgebiet und in seinem nahen Umfeld befinden sich keine Baudenkmale im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Archäologie

Archäologische Funde und Befunde sind nicht bekannt.

3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen

Überörtliche Leitungen

Die planfestgestellte Trasse der 380 kV-Leitung Wahle-Mecklar verläuft ca. 400 m östlich. Der Wirkraum des geplanten Erdkabels beginnt ca. 120 m östlich.

Örtliche Leitungen

Die in der Straße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Breitband-Telekommunikation sind hinsichtlich ihrer Kapazität für den Anschluss von 6 weiteren Baugrundstücken geeignet. Das durch die geplante Bebauung und Grundstücksversiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist dessen ungeachtet nach WHG zurückzuhalten und gedrosselt in den vorhandenen RW-Kanal einzuleiten.

Windpark Holle-Sillium

Die nächstgelegene Windkraftanlage des südlich gelegenen Windparks Holle-Sillium befindet sich in ca. 1000 m Entfernung hinter dem Gipfel des Dehnebergs.

3.6 Regenwasserbewirtschaftung

Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. § 5 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu vermeiden.

3.7 Immissionen

Landwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der weiter südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gerechnet werden (ortsübliche Vorbelastung).

Straßenlärm

Die BAB 39 und die BAB 7 verlaufen ca. 0,9 km westlich bzw. ca. 1,2 km südwestlich. Der damit verbundene Straßenlärm ist bei West- und Südwestwinden sowie bei nasser Fahrbahn wahrnehmbar. Die Lärmpegel unterschreiten jedoch die Orientierungswerte für gesunde Wohnverhältnisse in Allgemeinen Wohngebieten nach DIN 18005 (55 dB Tags, 45 dB nachts).

3.8 Kampfmittel

Kenntnisse zu möglichen Kampfmitteln im Plangeltungsbereich sind nicht vorhanden.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mittels textlicher Festsetzung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2 Maße der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung werden folgendermaßen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl 0,5
- die höchstzulässige Gebäudehöhe wird mit maximal 11 m hoher Firsthöhe über der Oberkante der angrenzenden ausgebauten Straße festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden auf eine Tiefe von 16 m begrenzt und als sog. Flächenplan straßenseitig orientiert.

4.4 Stellung von Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, wird gem. § 23 (5) BauNVO nicht eingeschränkt. Aus stadtgestalterischen Gründen haben allseits umschlossene Nebenanlagen, Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen und Carports jedoch folgenden Mindestabstand einzuhalten: 1,5 m von der Straßenverkehrsfläche (siehe D Hinweise Ziff. 3).

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße „Oberer Weg“ erschlossen. Die vorhandene Wendeanlage wird zur Erleichterung der Wendevorgänge von Müllfahrzeugen mit Zurücksetzen stichförmig in den östlich einmündenden Wirtschaftsweg erweitert.

4.6 Flächen und Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Vermeidung/Minderung des Regenwasserabflusses

Versiegelung von Grundstücksflächen

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigung nicht überdachter Stellplatzflächen und der Grundstückszufahrten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

Rückhaltung des von den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers

Die Vergrößerung oder Beschleunigung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet ist gem. § 5 Absatz 1 Nummer 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu vermeiden. Für sämtliche Baugrundstücke ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gleichmäßigem Drosselabfluss vorzusehen.

Der zulässige Drosselabfluss beträgt 1,12 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche. Das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 25 Liter je Quadratmeter angeschlossener versiegelter Fläche zu bemessen. Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflusssdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal. Die Anlagen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und Retentionsablauf auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Rückhaltung und Ableitung des vom Acker anfallenden Oberflächenwassers

Damit das vom oberhalb befindlichen Ackerhang anfallende Oberflächenwasser nicht auf die Baugrundstücke fließt, wird am südlich angrenzenden Ackerrand eine 3 m breite Fläche für eine Fangmulde mit talseitigem Gegenwall festgesetzt.

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

Eingrünung

Am Rand zur südlich angrenzenden Feldmark ist eine 3 m breite, dichte Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

Am Ostrand des Plangeltungsbereichs wird als Ortsrandabschluss eine ca. 0,7 ha große Grünfläche der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen.

Durchgrünung

Zur Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) je angefangene 700 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens zwei standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume und fünf standortgerechte Sträucher, 60 - 100 cm, anzupflanzen. Anpflanzungen im festgesetzten Eingrünungstreifen können nicht angerechnet werden.

Gestaltung nichtüberbauter Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen die nicht mit Gebäuden, Gebäudeteilen, Terrassen, notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen wie z.B. Wege, Sitzbereiche etc. überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Auf diesen Flächen sind Oberflächenbefestigungen oder –bedeckungen mit Steinen, Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht vegetabilen Materialien nicht zulässig.

Anforderungen an die Anpflanzungen

Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 5.1 - 5.2 vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

- a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die Pflanzenware muss für Sträucher mindestens 50 bis 100 cm hoch sein. Für Bäume sind Großpflanzen 120/150 oder Heister 150/180 zu verwenden.
- b) Die Pflanzungen und vorhandenen Gehölze sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind unaufgefordert durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- c) Es sind ausschließlich Gehölze regionaler Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 zu verwenden.
- d) Zeitpunkt der Anpflanzungen: Die Pflanzung hat in der der Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) zu erfolgen.

5 Begründung der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 84 NBauO (örtliche Bauvorschriften)

5.1 Örtliche Bauvorschrift über notwendige Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Zur Sicherung der öffentlichen Abfallentsorgung und der Zufahrt für LKW und Einsatzfahrzeuge ist die schmale Fahrbahn des „Oberen Wegs“ (Breite 4,0 - 4,5 m) von parkenden Fahrzeugen der zukünftigen Grundstücke des Plangebiets freizuhalten. Um dies verwirklichen zu können, wird in einer integrierten örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO festgesetzt, dass je Wohngebäude folgende Mindestanzahl an Einstellplätzen auf den Grundstücken vorzusehen sind:

- Einfamilien- und Doppelhaus: 2 Estpl. je Wohnung

Für andere Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, gelten unverändert die Richtzahlen nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO.

5.2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Damit sich das Neubaugebiet in das gewachsene Ortsbild einfügt, insbesondere in die nördlich und westlich angrenzende Bebauung, wird die Gestaltungsvielfalt der Hauptgebäudedächer in Form, Farben und Materialien eingeschränkt. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie begrünte Dächer werden als mit dem Ortsbild vereinbar angesehen und aus ökologischen Gesichtspunkten ausdrücklich zugelassen.

Dachneigung

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Eingangstreppe, Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sowie Dächer von sonstigen An- und Vorbauten wie Dachgaupen

und Dachaufbauten, Balkone, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, schrägverglaste Dachflächen sowie Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO.

Dachfarbe und –material

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Naturschiefer, Dachschindel und kleinformatige Dachplatten aus Faserzement („Eternit“ oder gleichwertige) sowie Dachpfannen/-ziegel /-steine aus gebranntem Ton, Beton oder Faserzement mit den nachfolgend aufgelisteten roten, rotbraunen, graubraunen und dunkelgrauen Farbtönen des RAL-Farbregisters und der Zwischentöne zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 8004, 8012, 8015, 8019 und 8028. Nicht zulässig sind glasierte und edelengobierte, glänzende Dachpfannen und -ziegel. Engobierte, matte Dachziegel, begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig (siehe Ziff. 8.4 Hinweise zur integrierten Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung).

6 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Bisher sind im Plangebiet keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Sollten jedoch bei Bau- und sonstigen Erdarbeiten Hinweise auf ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, so ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu verfahren.

Baum- und Gehölzpfllege

Da im Gebüsch der straßenseitigen Böschung mit Vögeln der Gilden Boden- und Heckenbrüter zu rechnen ist, wird darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz untersagt ist, Gebüsch und andere Gehölze, auch solche, die sich in Gärten befinden, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Anpflanzungen

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen in privaten Grundstücken ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen,

Abstände zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen

Ungeachtet der textlichen Festsetzung Nr. 3 gilt für Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports der Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 2 der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaStPIVO).

Vermeidung von "Schottergärten"

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) NBauO die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen, notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen wie z.B. Wege, Sitzbereiche etc. überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen. D.h. Auf diesen Flächen sind Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Steinen, Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht vetabilen Materialien sind nicht zulässig.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung naher landwirtschaftlicher Flächen gerechnet werden, die im Rahmen des Ortsüblichen hinzunehmen sind (ortsübliche Vorbelastung).

7 Planungserhebliche Belange und Abwägung

7.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung, Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Raumordnungsprogramm 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Der Plangeltungsbereich ist im RROP 2008, 1. Änd. als zum Siedlungsbereich der Ortschaft Binder gehörend dargestellt, der südlich an Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) angrenzt. Die am Südrand festgesetzte 3 m breite Fläche für eine Fangmulde bereitet auf Grund der Parzellenungenauigkeit des RROP keinen Zielkonflikt vor.

Eigenentwicklung der Ortschaft Binder

Die Ortschaft Binder unterliegt der Eigenentwicklung gemäß RROP 2008.

Bei rd. 200 Einwohnern in der Ortschaft ergibt sich nach dem Orientierungswert des RROP ein Eigenbedarf von 0,7 Wohneinheiten pro Jahr. Bei 6 Wohngrundstücken im Plangebiet kann von einem Potential von 6-8 Wohneinheiten ausgegangen werden. Demnach kann mit dem Plangebiet der rechnerische Eigenbedarf der Ortschaft Binder für einen Zeitraum von ca. 8 -12 Jahren befriedigt werden, so dass durch die Eigenbedarfsnachfrage der übliche Planungszeitraum von ca. 10 Jahren eingehalten wird.

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Erschließung und der geringen Kosten für die Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen wird dieser Zielzeitraum auch aus wirtschaftlichen Erwägungen als verträglich beurteilt.

ÖPNV-Erschließung

Da die Einwohnerzahl nur ca. 200 beträgt und das Plangebiet in erster Linie der Befriedigung des örtlichen Eigenbedarfs dient, kann die Entwicklung des Baugebiets hinsichtlich der ÖPNV-Frequenz nicht von denselben Standards abhängig gemacht werden wie in Ortschaften mit zentralörtlicher Funktion.

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt nur ca. 250 – 400 m, so dass entfernungs-mäßig die Anforderung an eine günstige ÖPNV-Anbindung erfüllt wird.

Die nächsten Bahnhaltstellen mit Anschluss nach Hildesheim und Hannover sowie nach Goslar und von dort nach Braunschweig befinden sich in der Ortschaft Baddeckenstedt in ca. 4,3 km und in Holle/Derneburg in ca. 4,5 km Entfernung.

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt mit Ausnahme des östlichen Randbereichs des geplanten Wohngebiets und der Erschließungsstraße, die zur Fläche für die Landwirtschaft gehören Gemischte Baufläche (M) dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Wendeanlage der Erschließungsstraße weichen somit vom Flächennutzungsplan ab (siehe hierzu: Ziff. 7.5).

Der Flächennutzungsplan wird daher für diese Bereiche gem. § 13a (2) Ziff. 2 BauGB im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche (W) angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in Teil E der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Binder nicht beeinträchtigt, weil die westlich und nördlich angrenzenden Gebiete, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen sind, auch überwiegend wohnlich genutzt werden. Somit wird ein verträgliches Miteinander der Nutzungsarten vorbereitet.

Die am Südrand auf einer Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte 3 m breite Fläche für eine Fangmulde bereitet auf Grund der Parzellenungenauigkeit des Flächennutzungsplans keinen Zielkonflikt vor.

7.2 Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung gem. §§ 1, 1a BauGB

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dieses bauplanungsrechtliche Gebot wurde bei der Flächenauswahl beachtet. Die Fläche wurde in der Vergangenheit schon teilweise baulich genutzt (ehemalige sog. Bäckerhäuser, die zurückgebaut wurden), wird durch die vorhandene Gemeindestraße „Oberer Weg“ und die darin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen und grenzt westlich und nördlich an vorhandene Wohnbebauung, so dass es sich um eine sinnvolle Ergänzung des historischen Siedlungsbereichs der Ortschaft Binder handelt. Außerdem ist der Plangeltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung (Gemischte Baufläche (M)) vorgesehen.

Außerdem dient das Planvorhaben lediglich der Befriedigung des örtlichen Eigenbedarfs und ist auf eine verhältnismäßig lange Verwirklichungszeit von ca. 10 Jahren ausgelegt. Die Inanspruchnahme des Plangebietes bedeutet somit keine Veränderung des gewachsenen Siedlungsbereiches, sondern eine Abrundung bestehender Strukturen an der einseitig angebauten Straße Oberer Weg.

7.3 Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffsregelung, Ausgleich für geschützte Arten

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl sind die wesentlichen Umwelteinflüsse und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Begründung zu beurteilen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Ziff. 3 und 4 dieser Begründung verwiesen.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

Im Bebauungsplan werden gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 BauGB Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und Hinweise zur Gehölzpflege getroffen, mit denen einer Verschlechterung des Kleinklimas und des Lebensraums der im Plangeltungsbereich vorhandenen angepassten Tiere und Pflanzen entgegengewirkt werden soll.

Der am Südrand des Baugebiets festgesetzte Eingrünungstreifen dient der Schaffung eines landschaftsverträglichen Übergangs zur Offenlandschaft und eines Lebensraumsatzes für die an der straßenseitigen Böschung vorhandene Hecke, die im Zuge der Grundstücksfreimachung für die Bebauung zum überwiegenden Teil nicht erhalten werden kann.

Straßenseitige Strauchhecke, vorhandene Bäume

Die Gemeinde möchte grundsätzlich, dass die straßenseitige Hecke einschließlich des innerhalb der Hecke befindlichen Baumes Nr. 410 erhalten bleibt. Dementsprechend wird mit der textlichen Festsetzung 5.3 b) festgesetzt, dass die „Pflanzungen und vorhandenen Gehölze mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten...auf Dauer zu erhalten sind und abgängige Gehölze unaufgefordert durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen sind.

Von einer Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten und einer zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt der Hecke und des Baumes wird aber im Bebauungsplan abgesehen, weil die überwiegende Höhendifferenz zwischen der Straßenfahrbahn und der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2 m eine individuelle Geländeeinfügung der Gebäude und Grundstückszufahrten erfordert, welche mit Festsetzungen für eine maximale Zufahrtenbreite, die für alle Grundstücke gleichermaßen gültig wäre, nicht befriedigend steuerbar ist.

Aufgrund der Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit Obst- bzw. Laubbäumen und Großsträuchern sowie zur südseitigen Eingrünung mit einer Strauchhecke können sowohl das Grünvolumen als auch der Lebensraum der für die Grundstückszufahrten zu entfernenden Heckenabschnitte mittel- bis langfristig mehr als ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen Baumes Nr. 410 wird klargestellt, dass es sich lediglich um eine Nummerierung der im Gemeindegebiet befindlichen Einzelbäume handelt und nicht um Bäume, die einer Baumschutzsatzung unterliegen.

Externer Ausgleich für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Für die von der Planung betroffene geschützte Feldlerche sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden aufgrund des Umfangs der abgestimmten Maßnahmen nicht im Bebauungsplan, sondern in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dinglicher Sicherung geregelt (siehe Ziff.8.3).

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung zur Autobahnen BAB7 und ca. 0,9-1 km zum Autobahnkreuz der BAB7/BAB39. Nach einem im Jahre 2008 für die Ortschaft Holle erstellten Schallgutachten des Ing.-Büros Eco-Akustik (Gutachten ECO 07067) liegt das Plangebiet im Verkehrslärmpegelbereich von ca. 47 dB(A) nachts und ca. 52 dB(A) tags. Aufgrund zwischenzeitlich gestiegenem Verkehrsaufkommens kann überschlägig von ca. 1-2 dB höheren Werten ausgegangen werden. Somit werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für All-gemeine Wohngebiete (nachts 45 dB(A), tags 55 dB(A)) voraussichtlich nur nachts um 3-5 dB(A) überschritten.

Nach der Rechtsprechung können die Orientierungswerte im Rahmen einer gerechten Abwägung zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles. Da die höheren Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von nachts 49 dB(A) nach überschläglicher Ermittlung nicht überschritten werden, kann dieser Abwägungsrahmen eingehalten werden.

Weil sich westlich und nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend in gleicher Entfernung zu den Autobahnen bereits Wohngebäude mit derselben Vorbelastung befinden und weil die westlich angrenzenden Gebäude und der westliche Siedlungsbereich weitgehend gegen den Lärm der BAB39 abschirmen, wägt die Gemeinde auf dieser Grundlage ab, dass im Plangebiet nicht von unzumutbaren Belästigungen durch den Straßenverkehr ausgegangen wird und dass die möglichen geringfügigen Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte nach dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme als verträglich angesehen werden. Hierbei findet auch Berücksichtigung, dass Fenster mit „normaler“ Wärmeschutzverglasung ausreichende Schalldämmung aufweisen, sodass auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten bei geschlossenen Fenstern die Nachtruhe nicht beeinträchtigt wird.

Miteinander mit angrenzenden Nutzungen

Die Erweiterung eines überwiegend wohnlich genutzten Bereichs durch ein an derselben Straße gelegenes neues Wohngebiet ist nach Grundsatzurteilen von den vorhandenen Nachbarnutzungen als verträglich hinzunehmen.

Außerdem ist das aktuelle Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan schon seit dem Jahr 1979 als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Somit ist schon seit über 40 Jahren davon auszugehen, dass der Siedlungsbereich der Ortschaft Binder an der einseitig angebauten Straße Oberer Weg früher oder später mit einem südseitigen Baugebiet abgerundet wird.

7.4 Schutzwürdige Böden, Agrarstruktur, Erschließung landwirtschaftlicher Flächen

Der betroffene Boden hat ein mittleres standortbezogenes Ertragspotential. Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die grundsätzlich für eine landwirtschaftliche Nutzung vor anderen, den Boden beanspruchenden und –belastenden Nutzungen zu schützen sind, sind nicht betroffen.

7.5 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem durch Nutzungsmischung geprägten dörflichen Charakter des Ortes Binder besser als Reines Wohngebiet (WR). Um die Wohnnutzung des Gebietes andererseits vor unverhältnismäßig störenden internen Immissionen zu bewahren, werden mittels textlicher Festsetzung die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß der Darstellung M im Flächennutzungsplan würde hinsichtlich der angestrebten überwiegenden Nutzung als Wohngebiet zu genehmigungsrechtlichen Problemen führen, weil in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO die Nutzungen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander, d.h. zu jeweils ca. 50% vertreten sein sollen.

7.6 Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Dachneigungen

Das Gelände des Plangebiets erhebt sich über das Niveau der Erschließungsstraße und der nordseitig gelegenen Grundstücke (aufsteigende Böschung am Straßenrand von 1 – 2 m + Geländeanstieg von 5 bis 8 %).

Um zu verhindern, dass sich die neuen Gebäude aufgrund des aufsteigenden Geländes zu hoch über das bebaute Umfeld erheben, wird die Gebäudehöhe/Firsthöhe auf 11 m über die Oberkante der angrenzenden ausgebauten Straße festgesetzt. Außerdem werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, damit innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe eine flexible Höhenanpassung der Gebäude ermöglicht wird (s. Anlagen 2a und 2b).

Im Zusammenspiel mit den in der integrierten örtlichen Bauvorschrift begrenzten Dachneigungen zwischen 25 und 45° kann damit eine gute Einfügung des Neubaugebiets in das gewachsene Ortsbild bei Beibehaltung relativer Gestaltungsfreiheit erzielt werden.

Die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe von 11 m über Fahrbahnniveau ermöglicht im Plangebiet mit Ausnahme des ebeneren östlichen Teilbereichs Gebäudehöhen von nicht mehr als 8 – 9 m über dem höchsten von den Außenwänden angeschnittenen Geländepunkt. Eine weitergehende Einschränkung der Gebäudehöhen wäre unter Beachtung ortstypischer Gebäudehöhen und –formen und des hinsichtlich der Besonnung ungünstig nach Süden ansteigenden Geländes eine unverhältnismäßige Einschränkung der zukünftigen Bauherren. Außerdem verbleibt die höchstzulässige Firsthöhe unterhalb des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes Oberer Weg 6 mit 11,6 - 11,9 m über Fahrbahnniveau.

7.7 Bauweise, Baugrenzen, Gebäudetypen

Gemäß dem baulichen Umfeld wird offene Bauweise festgesetzt. Dies bewirkt eine durchlässige Bebauung.

Um eine flexible, bedarfsgerechte Aufteilung und Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen als straßenseitig orientierter Flächenplan ohne zeichnerische Detailbestimmungen festgesetzt. Damit die neuen Hauptgebäude sich straßenseitig aufstellen und nicht weit zur südlich angrenzenden Feldmark vorrücken, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Abstand von 18 m vom Rand des Straßenflurstücks begrenzt.

Von der Festsetzung der Stellung der Hauptbaukörper wird abgesehen, damit die Lage und Ausrichtung der Baukörper entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Bauherren möglichst flexibel erfolgen kann.

Hierbei findet auch Berücksichtigung, dass die westlich angrenzenden und nördlich der Straße gelegenen Gebäude sowohl giebel- als auch traufenständig angeordnet sind.

Damit nicht von der ortstypischen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgewichen wird, wird außerdem festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

7.8 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, wird dem Dorfcharakter Binders entsprechend gem. § 23 (5) BauNVO nicht eingeschränkt.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird jedoch festgesetzt, dass allseits umschlossene Nebenanlagen sowie Garagen und Carports vom Fahrbahnrand der Straße einen Mindestabstand von 3 m einhalten müssen.

7.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Parken auf der Fahrbahn

Zur Sicherung der öffentlichen Abfallentsorgung und der Zufahrt von LKW und Einsatzfahrzeugen darf auf der schmalen Fahrbahn des „Oberen Wegs“ (Breite incl. Bankett ca. 4,5 m) ein Parken nicht erlaubt sein und die Wendeanlage ist ebenfalls von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Deshalb wird empfohlen, per verkehrsbehördlicher Anordnung Parkverbotsschilder aufzustellen, damit Anlieger ohne Ausnahme auf den eigenen Grundstücken parken (siehe Ziff. 8 Maßnahmen

zur Umsetzung der Planung). Um dies verwirklichen zu können, werden in einer integrierten örtlichen Bauvorschrift von den Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 Nds. Bauordnung abweichende Einstellplatzzahlen je Wohnung festgesetzt: (siehe Ziff. 5.1).

Für andere Nutzungen gelten unverändert die Richtzahlen nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO.

Die Empfehlung für eine verkehrsbehördliche Anordnung hat lediglich Hinweisscharakter. Ein verkehrsbehördliches Verfahren ist ein eigenständiges Verfahren, auf das der Bebauungsplan keine Rechtswirkung ausübt.

Wendeanlage

Gemäß den Unfallverhütungsvorschriften für Müllfahrzeuge wird für Wendeanlagen grundsätzlich ein Wendekreis von 21 m gefordert, damit Wendevorgänge ohne Zurücksetzen möglich sind. Da die öffentliche Müllabfuhr am „Oberen Weg“ aber schon seit vielen Jahren problemlos auf der vorhandenen, kleineren Wendeanlage mit einmaligem Zurücksetzen erfolgt ist, hat der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel der vorhandenen Wendeanlage unter Beibehaltung des vorhandenen Rückstoßbereiches in den östlich einmündenden Wirtschaftsweg zugestimmt. Da das einmalige Zurücksetzen nicht in Richtung des Verkehrs der Erschließungsstraße, sondern in den nur gelegentlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrenen Wirtschaftsweg erfolgt, besteht nach Einschätzung des Abfallwirtschaftsbetriebs und der Gemeinde Baddeckenstedt kein wesentlicher Konflikt mit den Unfallverhütungsvorschriften gemäß DGUV Regel 114- 601 „Branche Abfallwirtschaft. Teil I: Abfallsammlung“.

Örtliche Bauvorschrift über notwendige Einstellplätze

In der integrierten Örtlichen Bauvorschrift wird für das geplante Baugebiet eine höhere Stellplatzzahl je Wohnung festgesetzt als nach den allgemeingültigen Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, damit parkende Fahrzeuge der zukünftigen Bewohner des Plangebiets die Nutzung der schmalen Fahrbahn für Lkw- und Müllfahrzeuge nicht zusätzlich beeinträchtigen.

Ver- und Entsorgung

Die in der Straße vorhandene technische Infrastruktur besitzt ausreichende Kapazitäten für die Ver- und Entsorgung von ca. 6 zusätzlichen Wohngrundstücken.

Regenwasserbewirtschaftung

Versiegelung von Grundstücksflächen

Ungeachtet der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens findet eine teilweise und verlangsamte Versickerung statt. Um dies möglichst weitgehend zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt festgesetzt, dass für die Befestigung nicht überdachter Stellplatzflächen und der Grundstückszufahrten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

Rückhaltung des von den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers

Nach dem erstellten Baugrundgutachten ermöglicht der anstehende Lösslehm keine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für eine plangemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Damit das durch die plangemäße Bebauung und Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser den Vorfluter nicht zusätzlich belastet, ist das Oberflächenwasser gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit geeigneten Mitteln zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorfluter einzuleiten.

Da es für die geplanten sechs Baugrundstücke als unverhältnismäßig angesehen wird, ein öffentliches Rückhaltebecken anzulegen und zu unterhalten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen ist (Retentionszisterne oder Rückhalteteich). Der natürliche Abfluss des Gebietes beträgt 11,3 l/s*ha und ist zu erhalten. Das Rückhaltevolumen ist mit mindestens 25 Liter je Quadratmeter angeschlossener versiegelter Fläche zu bemessen. Der Anschluss des Notüberlaufs sowie der Abflussdrosselung erfolgt an den Regenwasserkanal. Die Anlagen

sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und Retentionsablauf auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Rückhaltung und Ableitung des vom Acker anfallenden Oberflächenwassers

Damit vom südlich oberhalb des Baugebiets gelegenen Acker bei Starkregen kein Oberflächenwasser und keine Erosion des bindigen Bodens auf die Baugrundstücke fließt, wird festgesetzt, am ackerseitigen Rand zum Baugebiet eine Fangmulde mit Gegenwall herzustellen, von der das Wasser dem natürlichen Gelände folgend in östlicher Richtung zum weniger geneigten Acker abfließt.

7.11 Immissionen

Immissionen aus der Landwirtschaft

Von den südlich angrenzenden und den übrigen örtlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen können gelegentlich Emissionen (Gerüche, Staub, Maschinenlärm) ausgehen. Diese sind aufgrund der im Umfeld schon vorhandenen Wohnnutzungen nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme soweit eingeschränkt, dass davon ausgegangen wird, dass sie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des Ortsüblichen und Vertretbaren hinnehmbar sind und gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigen (ortsübliche Vorbelastung). Damit sich die zukünftigen Bewohner auf diese mögliche ortsübliche Vorbelastung einstellen können, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

8 Hinweise und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

8.1 Bodenordnung, Schaffung der Baureife

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Planvorhabens nicht erforderlich. Die Schaffung der Baureife und die Vermarktung der Baugrundstücke geschieht seitens des Projektentwicklers/ Erschließungsträgers VAV GmbH & Co. KG.

8.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Peine durch Anschluss an die in der Straße „Oberer Weg“ vorhandenen Leitungen. Die Kosten werden nach den Verbandsregeln umgelegt.

Gemäß der zulässigen baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet-WA, Zahl der Vollgeschosse 2, GFZ 0,35, kleine Gefahr der Brandausbreitung) liegt der zu erfüllende Grundsatz nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden. Diese Wassermenge ist innerhalb eines Radius von 300 m in jedem Punkt des Baugebiets bereitzustellen.

Nach dem Löschwasserkonzept für die Samtgemeinde Baddeckenstedt vom 27.02.2018 kann dieser Grundsatz im gesamten Ortsteil Binder einschließlich des Plangebiets über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Außerdem kann eine Unterstützung der Löschwasserversorgung aus den Gewässern Innerste, Neuer Graben und Dorfteich im Schlosspark erfolgen.

Schmutz- und Regenwasserableitung

Damit in den zu errichtenden grundstücksbezogenen Retentionszisternen das erforderliche Rückhaltevolumen immer zur Verfügung steht, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der freie Auslauf der Rückhaltung z.B. durch Verstopfung nicht beeinträchtigt wird.

Das Schmutzwasser und das gedrosselt abzuleitende Regenwasser wird in den jeweiligen vorhandenen Kanal des Wasserverbands Peine eingeleitet. Die Leitungen und die Kläranlage sind für die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer ausreichend dimensioniert. Die Kosten werden nach den Verbandsregeln umgelegt.

Die grundstücksseitig zu errichtenden Rückhalte-zisternen, die mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen, sind bei der Beantragung des Hausanschlusses aufzuführen. Es dürfen keine umweltschädlichen Stoffe bzw. Substanzen in das Grundwasser, die Vorflut oder den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Ackerseitige Fangmulde

Nach ergänzender Stellungnahme des Landkreises Wolfenbüttel vom 19.02.2021 kann hinsichtlich der festgesetzten ackerseitigen Fangmulde mit Gegenwall auf ein wasserrechtliches Verfahren verzichtet werden.

Es wird aber auf § 37 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts hingewiesen, wonach die Veränderung des Ablaufs wild abfließenden Wassers nicht zu Nachteilen für höher oder tiefer liegende Grundstücke führen darf.

Energieversorgung

Für das Elektrizitäts- und Gasnetz ist die Avacon Netz GmbH zuständig. Die Anschlusskosten werden vom Versorger auf die Nutzer umgelegt.

Telemedien

Für das Festnetz der Telemedien ist die Telekom Deutschland GmbH zuständig. In der Straße ist ebenfalls ein Glasfaserkabel der HTP GmbH für eine Highspeed-Internetverbindung vorhanden. Die Anschlusskosten werden vom jeweiligen Versorger auf die Nutzer umgelegt.

Müllabfuhr

Die öffentliche Müllabfuhr wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel (ALW) durchgeführt.

8.3 Gemeindliche Zufahrtengenehmigung

Die straßenseitige Hecke befindet sich auf der straßenseitigen Böschung und liegt zum überwiegenden Teil ca. 50 % innerhalb des Straßenflurstücks „Oberer Weg“, im östlichen Teilbereich sogar vollständig innerhalb des Straßenflurstücks.

Aufgrund dieser Situation müssen sich die zukünftigen Bauherren im Wege der Zufahrtengenehmigung mit der Gemeinde in Verbindung setzen.

8.4 Integrierte Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Dachfarbe und –material

Da die Farbtöne von Dachdeckmaterialien nicht genau den RAL-Farben entsprechen, sondern aufgrund ihrer Herstellung (z.B. gebrannte Tonziegel) oder ihrer natürlichen Ausgangsmaterialien wie Beton oder Schiefer natürliche Farbtöne also „Mischttöne“ oder „Zwischentöne“ aufweisen, die sich außerdem von Ziegel zu Ziegel, Platte zu Platte oder Stein zu Stein mehr oder minder voneinander unterscheiden, ist eine genaue Bestimmung der Farbtöne nach dem RAL-Farbbuch nicht möglich. Deshalb wird festgesetzt, dass Zwischentöne der aufgeführten RAL-Töne zulässig sind. Daraus ergibt sich, dass die Farbtöne der Dachdeckmaterialien innerhalb des aufgezählten Farbspektrums liegen müssen.

8.5 Gemeindliche Zufahrtengenehmigung

Da sich die straßenseitige Hecke teilweise im Straßenflurstück befindet, müssen sich die zukünftigen Bauherren im Wege der Zufahrtengenehmigung mit der Gemeinde in Verbindung setzen.

8.6 Externer Ausgleich für den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die für die Feldlerche durchzuführende Artenschutzmaßnahme wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft geregelt. Es ist die Entwicklung und die feldlerchengerechte Bewirtschaftung von extensivem Dauergrünland durchzuführen. Das zu entwickelnde und dauerhaft zu unterhaltende Extensivgrünland ist gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entweder als reine Mähwiese oder als Wiese mit Beweidung folgendermaßen zu nutzen:

Bei Wiesennutzung:

1. Auf den Teilflächen ist jährlich eine zweischürige Mahd mit Heunutzung durchzuführen. Das Schnittgut ist innerhalb einer Woche zu entfernen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde darf der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. oder 30.06. erfolgen. Zwischen den Mahdterminen müssen mind. 8 Wochen liegen. Die Teilflächen 2 und 3 sind zeitlich versetzt

- zu mähen. Im Abstand von 5 Jahren ist eine frühe Mahd ab dem 1.06. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
2. Die Mahd ist von Innen nach Außen durchzuführen oder von einer zur anderen Seite. Balkenmähergeräte sind bevorzugt einzusetzen.
 3. Keine maschinelle Bearbeitung (Striegeln, Walzen oder Schleppen) in der Zeit vom 15.02. bis 15.07.
 4. Das Ausbringen von Stoffen ist nicht zulässig (z.B. Dünger, Pflanzenbehandlungsmittel, Pflanzenschutzmittel, Mist, Jauche, Klärschlamm, Kompost o.ä.).
 5. Eine Veränderung des Bodenreliefs oder zusätzliche direkte oder indirekte Entwässerungsmaßnahmen sind nicht gestattet (z.B. durch die Anlage von Gräben oder Drainagen, Bodenabgrabungen oder Bodenauftrag, die Beseitigung natürlicher Senken, Quellbereiche etc.).
 6. Kein Umbruch, auch kein Pflegeumbruch, keine Neueinsaat.
 7. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, u.ä.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

Bei extensiver Schafbeweidung und Mahd:

1. Mahd ab 15.06. oder 30.06.
2. Extensive Schafbeweidung ab 1.06. bis 31.10.
3. Maximale Weidetierdichte: 0,5-1 GVE/ha in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
4. Bei Hüte-Schafbeweidung: kein Nachtpferch auf den Teilflächen. Weidetierdichte für einen kurzen Zeitraum deutlich höher (Druckbeweidung).
5. Keine Beweidung in der Zeit vom 1.11. bis 15.06.
6. Eine Zufütterung auf den Weideflächen ist grundsätzlich nicht gestattet.
7. Nachmahd der Weideflächen im Herbst bis 31.10.

Bei Rinderbeweidung:

1. Beweidung zwischen 15.06. bis 30.10.
2. Maximale Weidetierdichte: 0,5 GVE/ha in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
3. sonst wie Schafbeweidung

Eine Pferdebeweidung ist nicht zulässig.

8.6 Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen sollte vorhandener Oberboden aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten vor allem folgende DIN-Normen aktiv Anwendung finden: DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial.

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

8.7 Bodenuntergrund, Baugrund

Bodenuntergrund

Im Untergrund des Planungsgebietes sind nach Stellungnahme des LBEG in den anstehenden Gesteinsfolgen des Mittleren Keuper und Mittleren Muschelkalk lösliche Sulfatgesteine (Gips) enthalten. Die löslichen Gesteine können in Tiefenlagen anstehen, in denen durch Auslaugungsprozesse Verkarstungserscheinungen möglich sind. Infolge der Lösungsprozesse (Subrosion) können sich im Untergrund Hohlräume bilden. Wird die Grenztragfähigkeit des über einem Hohlraum liegenden Gebirges überschritten, kann dieser Hohlraum verstürzen und bis zur Erdoberfläche durchbrechen (Erdfall).

Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich und im näheren Umfeld bekannt. Da es nach Kenntnis des LBEG im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Baugrund

Nach dem im Frühjahr 2020 erstellten Baugrundgutachten liegt mäßig tragfähiger Boden vor. Für Einfamilienhäuser üblicher Bauart ist jedoch eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben (Flachgründung auf bewehrten Streifen- und Einzelfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen).

8.8 Rückschnitt der ackerseitigen Pflanzungen

Um eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung des südseitig angrenzenden Ackers durch überhängende Zweige der im festgesetzten Eingrünungstreifen anzupflanzenden Sträucher zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzungen gegenüber dem Acker regelmäßig zurückzuschneiden sind.

8.9 Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Ziff. 7.3 Abschnitt „Verkehrslärm“ das Plangebiet zur Nachtzeit geringfügig durch Verkehrslärm der BAB 7 und BAB 39 vorbelastet ist.

Weil sich westlich und nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend in gleicher Entfernung zu den Autobahnen bereits Wohngebäude mit derselben Vorbelastung befinden und weil die westlich angrenzenden Gebäude und der westliche Siedlungsbereich weitgehend gegen den Lärm der BAB39 abschirmen, wägt die Gemeinde ab, dass im Plangebiet nicht von unzumutbaren Belästigungen durch den Straßenverkehr ausgegangen wird und dass die möglichen geringfügigen Überschreitungen der Nacht-Orientierungswerte nach dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme als verträglich angesehen werden. Hierbei findet auch Berücksichtigung, dass Fenster mit „normaler“ Wärmeschutzverglasung ausreichende Schalldämmung aufweisen, sodass auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten bei geschlossenen Fenstern die Nachtruhe nicht beeinträchtigt wird.

Dessen ungeachtet wird Bewohnern, die von Pegeln unterhalb der v.g. Orientierungs- und Richtwerte gestört werden, empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Gebäudenord- und -ostseiten anzuordnen bzw. Schlaf- und Kinderzimmer an den lärmzugewandten Gebäudeseiten mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

8.10 Der Gemeinde Baddeckenstedt voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten für die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers in die vorhandenen Kanäle und für die Durchführung der externen Artenschutzmaßnahme werden vom Erschließungsträger getragen und auf die Grundstückskäufer umgelegt.

Die Planungskosten werden ebenfalls vom Erschließungsträger übernommen.

Der Gemeinde Baddeckenstedt entstehen somit infolge der Planung keine Kosten.

9 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	0,74 ha
davon: - Allgemeines Wohngebiet	0,45 ha
- Private Grünfläche Gartenland	0,07 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,16 ha
- Fläche für eine Fangmulde	0,06 ha

10 Präambel und Ausfertigung der Begründung, Verfahrensvermerke

10.1 Präambel und Ausfertigung der Begründung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Baddeckenstedt diese Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12.1.0 „Oberer Weg“ im Ortsteil Binder beschlossen.

Baddeckenstedt,

Bürgermeister

10.2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12.1.0 „Oberer Weg“ im Ortsteil Binder wurde ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth,

Planverfasser

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2020 bis 04.01.2021 einschließlich öffentlich ausgelegen. Dabei wurden von privater Seite Stellungnahmen von zwei Anwohnern abgegeben die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden (siehe Anlage 3 - Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.12.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 15.01.2021 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurden von folgenden Stellen wesentliche Anregungen bzw. Hinweise gegeben, die berücksichtigt bzw. abgewogen wurden (siehe Anlage 3 - Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen):

- Regionalverband Großraum Braunschweig
- Landkreis Wolfenbüttel (Umweltamt, Amt für Bauen und Wohnen)

- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e.V.
- Avacon AG
- Wasserverband Peine
- Glückauf Immobilien GmbH
- Nieders. Landesforsten-NFA Wolfenbüttel

Seitens der nachfolgend aufgeführten übrigen angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass sie zurzeit keine Anregungen vorzubringen haben:

- NLWKN, Betriebsstelle Süd
- WEVG Salzgitter
- Gemeinde Holle
- Stadt Bockenem
- Samtgemeinde Baddeckenstedt
- Gemeinde Burgdorf
- Gemeinde Elbe
- Gemeinde Heere
- LGLN -Regionaldirektion Hannover-, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Beschluss über die Begründung

Der Rat der Gemeinde Baddeckenstedt hat die Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 12.1.0 „Oberer Weg“ entsprechend § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am beschlossen (Satzungsbeschluss).

Baddeckenstedt,

Bürgermeister

11 Anlagen

- 1 Städtebaulicher Entwurf
- 2a Lageplan des Geländeschnitts
- 2b Geländeschnitt
- 3 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen