

---

Gemeinde Denkte  
Ortsteil Groß Denkte  
Landkreis Wolfenbüttel

## **Bebauungsplan *Asseblick IV***

**Verfahren gem. § 13b BauGB:  
*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren***

**Begründung mit  
Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

**Satzung**

Denkte, 13.08.2018

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
mail@planungsbuero-warnecke.de

---

INHALT

1	Vorgaben.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3	Entwicklung des Planes .....	5
1.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben .....	8
2	Zum Verfahren.....	9
3	Städtebauliche Planung .....	10
3.1	Planerische Konzeption.....	10
3.2	Mögliche Konfliktsituationen .....	13
3.3	Spezieller Artenschutz .....	14
3.4	Nutzungsbeispiel.....	16
4	Flächenbilanz .....	17
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.3	Bauweise .....	19
5.4	Baugrenze .....	20
5.5	Garagen und offene Kleingaragen .....	20
5.6	Fläche für Gemeinbedarf .....	21
5.7	Öffentliche Verkehrsflächen .....	22
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
5.9	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses .....	23
5.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	24
5.11	Textliche Festsetzungen.....	24
6	Hinweise .....	26
7	Ver- und Entsorgung.....	27
8	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	30
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung .....	31
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten .....	34

## **1      Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

### **1.1      Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes *Asseblick IV* stellt eine kompakte bauliche Ergänzung im Norden des Ortsteiles Groß Denkte dar. Anlass für diese Planung ist das Bestreben der Gemeinde Denkte, im Rahmen ihrer Zukunftsentwicklung eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen, indem für den Bereich am nördlichen Ortsrand von Groß Denkte auf einer Fläche von ca. 2,3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Derzeit kann innerhalb der Gemeinde Denkte mit seinen vier Ortsteilen Groß Denkte (1829 Einwohner in 2017), Klein Denkte (466), Neindorf (319) und Sottmar (265) die große Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das Interesse an Wohnbauland insbesondere am Standort Groß Denkte als zentraler Ortsteil der Gemeinde resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage der eigenen Bevölkerung als auch aus dem Interesse von potentiellen Neubürgern. Die gute Ausstattung des Gemeindezentrums insbesondere in den Daseinsgrundfunktionen Bildung (Kindertagesstätte, Grundschule), Versorgung (u.a. Lebensmitteldiscounter) und Gemeinschaftsleben (zahlreiche Vereine, Dorfgemeinschaftshaus) sowie die räumliche Nähe und die damit verbundene Gunstlage zur Großstadt Braunschweig (15 km entfernt) sowie zum Mittelzentrum Wolfenbüttel (5 km entfernt) begründen den attraktiven Standort Groß Denkte dabei wesentlich.

Seit dem Jahre 1995 ist die wohnbauliche Erweiterung im nördlichen Bereich von Groß Denkte durch mehrere jeweils zweizeilig konzipierte Bebauungspläne forciert worden. Ausgehend von der *Breslauer Straße* bzw. ihrer Verlängerung *Roter Strumpf* erschließen die Straßenräume *Am Möhlenkamp*, *Im Winterfeld*, *Triftweg* sowie *Gunzelinweg* die durch eine gleichförmige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Siedlung. Diese Entwicklung soll mit dem neuen Baugebiet konsequent fortgesetzt werden, das sich unmittelbar nördlich des Baugebietes *Asseblick II* anlagert.

Insgesamt soll die Wohnbaufläche *Asseblick IV* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen. Im Unterschied zu den bisher im Norden von Groß Denkte realisierten Baugebieten soll das neue Baugebiet aber auch über den östlich tangierenden Straßenraum der Kreisstraße K 3 erschlossen werden, um die Verkehrsbelastung in der *Breslauer Straße* zu vermindern.

Unabhängig davon sieht die Gemeinde zusammen mit dem Erschließungsträger und dem Landkreis Wolfenbüttel eine nachhaltige Entlastung der Umweltbeeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr vor. So wird im Baugebiet – modellhaft für den Landkreis Wolfenbüttel - ein *Car-Sharing-Angebot auf dem Lande* geschaffen, wobei das Fahrzeugangebot auch mindestens zwei Elektrofahrzeuge umfassen soll. Über einen monatlichen Beitrag sollen dabei nicht nur Interessenten aus dem Baugebiet dazu angehalten werden, womöglich auf den ansonsten im ländlichen Raum erforderlichen Zweitwagen zu verzichten.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das insgesamt 22.749 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Groß Denkte und stellt sich als Teilfläche der hier *Mühlenkamp* genannten Gemarkung dar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 15/146 sowie einen Teil des Flurstücks 66/2, das im Westen den Wegeverlauf in die nördliche Feldmark ermöglicht.

Im Süden wird das Plangebiet auf einer Länge von ca. 312 m durch eine Wohnbebauung eingerahmt, die in diesem Bereich bisher den nördlichen Ortsrand ausbildet. Die 15 etwa 600 bis 900 m<sup>2</sup> großen privaten Grundstücke auf der nördlichen Seite vom *Gunzelinweg* weisen dabei eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Satteldächern auf. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bildet ein 5 m breiter Pflanzstreifen den Übergang zur bisher angrenzenden Feldmark aus.

Der seit dem 1995 rechtskräftige Bebauungsplan *Asseblick II* weist mit einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,3, mit der Vorgabe einer eingeschossigen Bauweise und mit den gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der Dachneigung (mind. 32°), der Dachform (Sattel- oder Krüppelwalmdach) und der Dacheindeckung (rote, braune, graue oder schwarze Ziegel- bzw. Betonsteine) sowie zur Außenfassade (unzulässige Faserzement- und Kunststoffmaterialien) und zur Höhenentwicklung der straßenseitigen Einfriedung (max. 1 m) gestalterische Maßgaben auf, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes teilweise aufgegriffen werden.

In Richtung Norden grenzt das zukünftige Baugebiet auf einer Länge von ca. 332 m an die offene Feldmark und damit an das Flurstück 15/147. Diese Fläche wird weiterhin einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen. Gleiches gilt für die westlich anschließende Fläche; während der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg bestehen bleibt. In südlicher Richtung erfolgt über den Straßenzug *Roter Strumpf* bzw. *Breslauer Straße* eine Erschließung, über die in südlicher Richtung eine Anbindung an die Ortsdurchfahrt (*Mönchevahlberger Straße*) im Zuge der K 3 besteht.

Zur Entlastung der kommunalen Straßen (und auch bereits mit Blick auf eine weitere bauliche Ergänzung) ist für das neue Baugebiet aber auch ein direkter Straßenanschluss an die K 3 vorgesehen. Im Verlauf nach *Mönchevahlberg* grenzt diese mit dem Flurstück 5/2 auf einer Länge von ca. 73 m im Osten an das Plangebiet an. Im Übergang zum Plangebiet weist die asphaltierte Fahrbahn der K 3 einen ca. 3 m breiten begrünten Seitenraum auf, der eine Lindenallee aufnimmt. Die Böschung des Straßenseitengrabens liegt dabei mit einer Breite von rd. 1 m im östlichen Bereich des Plangebietes. In ihrem westlichen Seitenbereich ist die K 3 mit einem 2 m breit asphaltierten Radweg ausgestattet.

**Plangebiet mit Umfeld im Luftbild** (ohne Maßstab; Quelle *bing*)



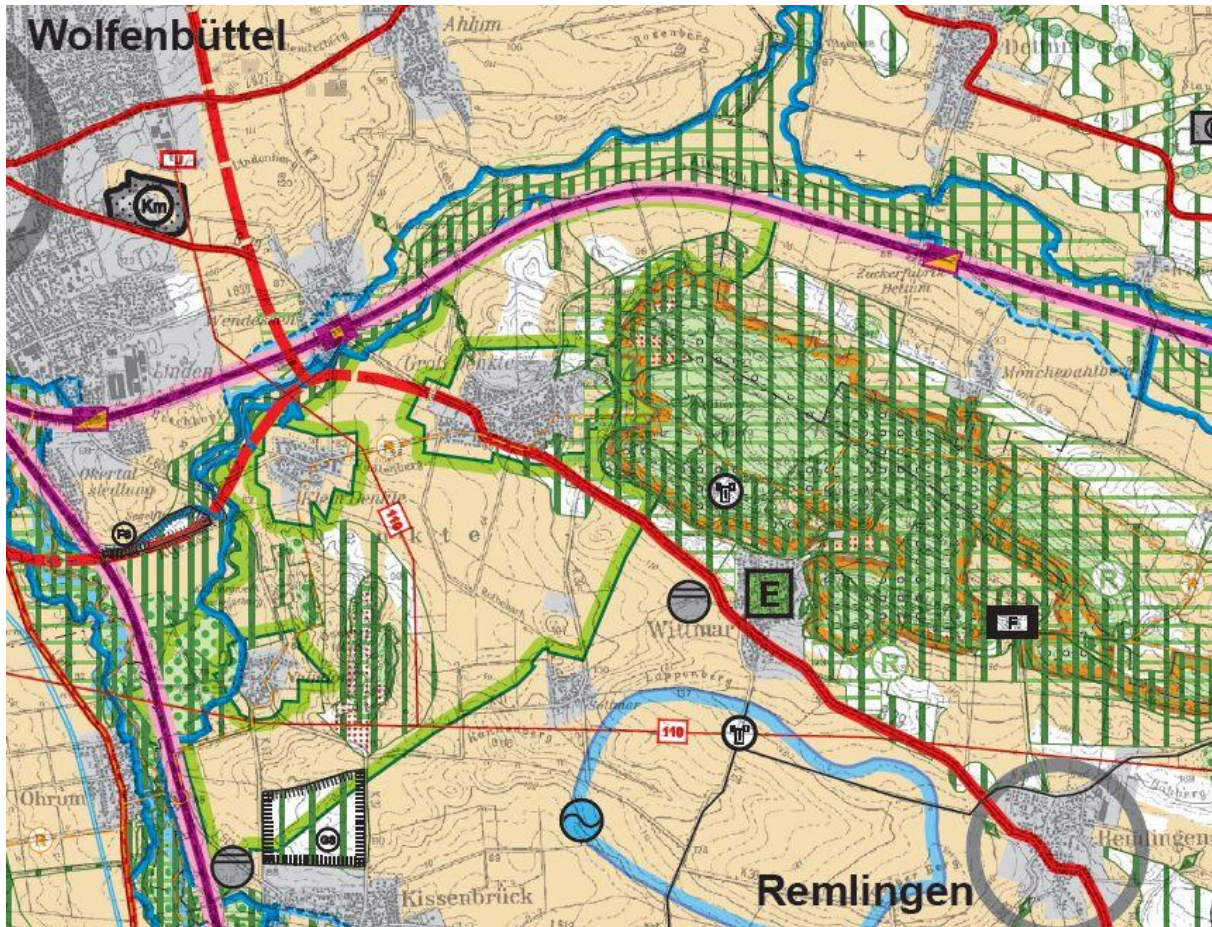
Allerdings liegt der geplante Einmündungsbereich außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt; und auch die Ortstafel befindet sich rd. 90 m südlich der geplanten Einmündung. In Kenntnis dieser Planung sieht der Landkreis Wolfenbüttel allerdings die Verlagerung der Ortsdurchfahrt und der Ortstafel auf Höhe der nördlichen Grenze des Baugebietes vor, so dass die Zulässigkeit der Einmündung ermöglicht wird.

Mit Blick auf die Nähe der östlich verlaufenden Kreisstraße K 3 zum geplanten Wohngebiet ergibt sich das Erfordernis einer schalltechnischen Betrachtung hinsichtlich der möglicherweise als störend zu bewertenden Lärmemissionen des Fahrzeugverkehrs. Davon abhängig ergeben sich hier möglicherweise Maßgaben zum Schallschutz im Bereich der östlichen Baugrundstücke.

### **1.3 Entwicklung des Planes**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Groß Denkte - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Dagegen ist das benachbarte ehemalige Samtgemeindezentrum Remlingen (seit dem 01.01.2015 ist die Samtgemeinde Asse in der mit der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt neu gebildeten Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen) ergänzend als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen dargestellt, das sich in einer Entfernung von rd. 5 km südöstlich von Groß Denkte befindet.

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



Die den Ort Groß Denkte an das überregionale Verkehrsnetz anbindende Bundesstraße B 79 stellt die Hauptverbindung in die etwa 5 km entfernt gelegene Kreisstadt Wolfenbüttel dar. Dort besteht auch ein Anschluss an die Autobahn A 395, die den Raum nördlich mit dem Oberzentrum Braunschweig sowie südlich mit dem Harz verbindet.

Im Bereich der B 79 wurde die Maßnahme „B 79 Ostumgehung Wolfenbüttel“ in den Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030, Projekt Nr.: B79-G20-NI) in den „Vordringlichen Bedarf“ aufgenommen. Genauere Angaben bestehen noch nicht; die vorläufige Trassenführung liegt allerdings in einem Abstand von rd. 900 m westlich des Plangebietes.

Im Norden, Süden und Westen ist Groß Denkte von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die mit überwiegendem Anteil aufgrund ihres hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Im Osten liegen Teile des Plangebietes im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Dieses muss zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung allerdings in das Baugebiet einbezogen werden. Das öffentliche Interesse zur Schaffung dieses Baugebietes wiegt an dieser Stelle höher als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächennutzung.

Weiterhin sind die umgebenden Flächen als Vorranggebiet für siedlungsbezogene Freiraumfunktionen ausgewiesen, d.h. hier sind ökonomische, ökologische und soziale Belange gleichrangig und in Wechselwirkung miteinander zu gewährleisten.

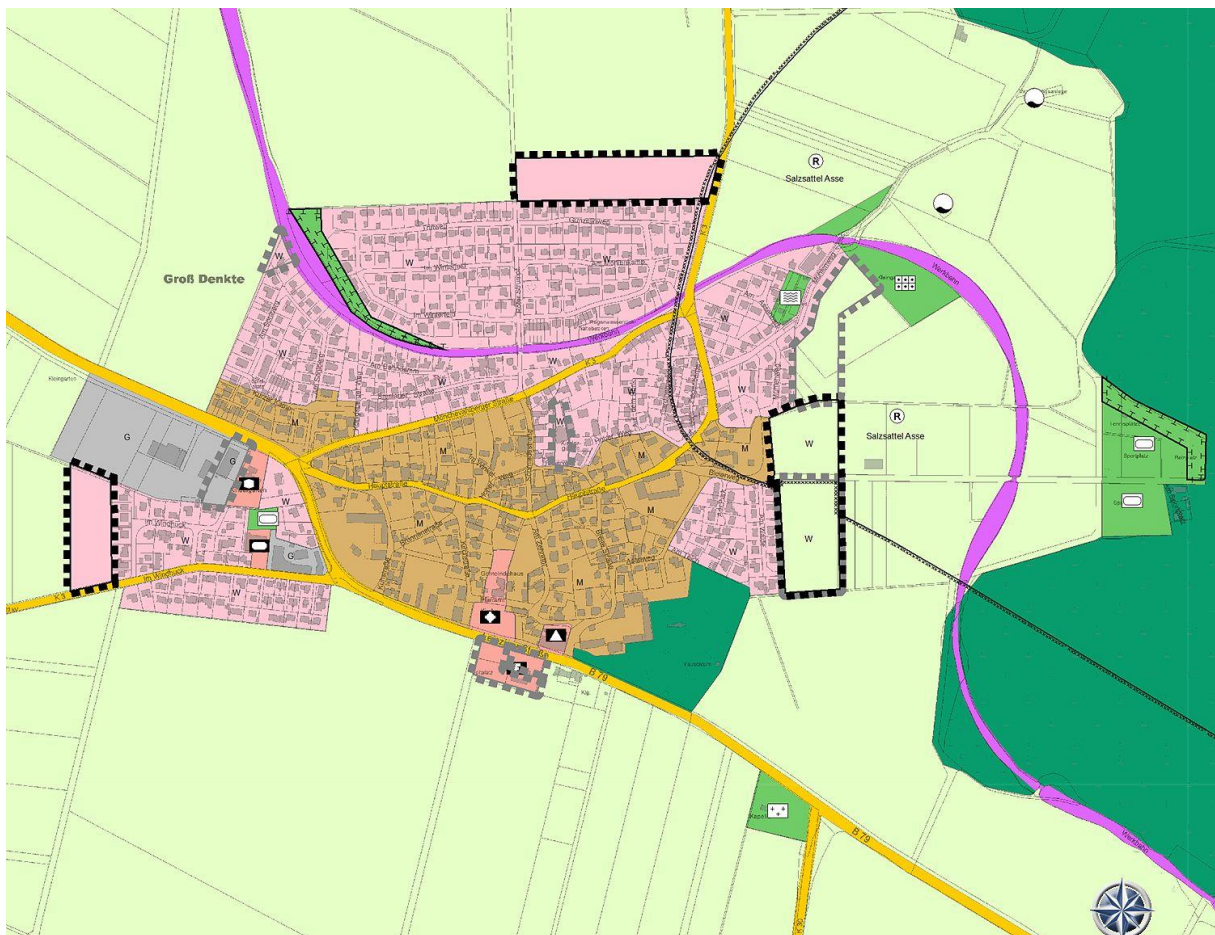
Dagegen sind, außerhalb der Ortslage, im Nordosten Flächen als ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet; diese werden im Bereich der Asse in ein entsprechendes Vorranggebiet übergeleitet. Diese Bereiche sind aufgrund ihrer „ökologischen und/oder landschaftsbildprägenden Bedeutung, ihrer Erholungseignung oder aber als wertvolle Kulturlandschaften vor Beeinträchtigungen“ zu schützen, zu sichern, zu erhalten und zu

pflügen. Im Gegensatz zum Vorbehaltsgebiet verbinden sich mit der Darstellung als Vorranggebiet konkrete und verbindliche Maßgaben.

Der waldbestandene Höhenzug *Asse* ist zudem in seiner Gesamtheit als Vorranggebiet Natura 2000 kategorisiert. Gleichzeitig ist der Höhenzug bis zum Ortsrand von *Groß Denkte* aber auch als Vorbehaltsgebiet für Erholung deklariert, in dem die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln sind. Nahe zum östlichen Ortsrand liegen außerdem Vorbehaltsgebiete für besondere Schutzfunktionen des Waldes sowie von Aufforstung freizuhaltenden Flächen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln, was mit der vorliegenden Planung eingehalten wird. Der in der Fassung in seiner 17. Änderung rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Asse, die seit dem 01.01.2015 in der Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen ist, stellt den historischen alten Ortskern von Groß Denkte entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als gemischte Baufläche (M) dar. Die jüngeren Siedlungsgebiete - im Südwesten und großflächig im Norden dem alten Dorf vorgelagert - sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als Wohnbauflächen (W) gekennzeichnet.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse** (z.Z. in Aufstellungsverfahren befindliche 18. Änderung mit Lage der Änderungsbereiche im OT Groß Denkte; hier relevant die nördliche Fläche; ohne Maßstab; Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig)



Wurden für nahezu sämtliche (jüngeren) Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt, so unterliegt der alte Ortskern nur in Teilen einer verbindlichen Bauleitplanung. In diesen Bereichen, für die keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, richtet sich eine ergänzende Bebauung dagegen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Neben den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan die öffentlichen Straßenräume und wesentliche Anlagen und

Einrichtungen der Infrastruktur als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Südwesten befindet sich außerdem eine größere gewerbliche Baufläche.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung von Groß Denkte ist derzeit westlich, östlich und nördlich der Ortslage vorgesehen. Im Osten sind beiderseits vom Straßenraum *Zum Sportplatz* größere zusammenhängende Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, die gem. der 18. Änderung aber wieder aufgegeben werden. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit 1829 Einwohnern ergibt sich für die wohnbauliche Entwicklung von Groß Denkte ein ergänzender Bedarf von 6,4 Wohneinheiten pro Jahr. Damit entspricht die hier absehbare Errichtung von 30 Wohneinheiten einem Planungszeitraum von rd. 5 Jahren, was sich im Rahmen der raumordnerischen Maßgaben zur Siedlungsentwicklung (3,5 WE / 1000 Einwohner und Jahr) als verträglich erweist.

Das hiermit neu beplante Wohngebiet (Flurstück 15/146) ist z.Z. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch eine Umwandlung in eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Derzeit erfolgt dafür das Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB; so dass die Genehmigung noch aussteht und die Rechtskraft noch nicht vorliegt.

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

#### **1.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997) bzw. seiner Teilvorschreibung (2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Östlich des Plangebietes grenzt, direkt am östlichen Verlauf der Kreisstraße K 3, das Landschaftsschutzgebiet „Asse“ (NAGBNatSchG, § 19) an, dessen Schutzzweck der Erhalt der Klein Vahlberger Buchen und angrenzender Landschaftsteile ist. Etwa 1000 m nordwestlich vom Plangebiet verläuft in einem weiten Bogen die Niederung des Flüsschens Altenau. Dieser Bereich ist Bestandteil des sog. Fließgewässerschutzsystems (FGSS). Einige Gebiete der landesweiten Biotopkartierung liegen in mehr als 1000 m Entfernung, ebenso wie eine große FFH-Fläche, innerhalb der Asse in nordöstlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt.

Im Westen beginnt in einer Entfernung von ca. 700 m ein großes Gebiet, in dem das Vorkommen des Feldhamsters anzunehmen ist. Der Rotmilan ist im gesamten Bereich sesshaft.



## 2 Zum Verfahren

Um der anhaltenden hohen Nachfrage nach Siedlungserweiterungsflächen zu begegnen und eine zügige Entwicklung von Wohnbauland zu ermöglichen, wurde mit dem am 15.05.2017 neu in das BauGB integrierten § 13b BauGB der Anwendungsbereich des *beschleunigten Verfahrens* (gem. § 13a BauGB) auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert. Die Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13b BauGB setzt die Einhaltung folgender Kriterien voraus:

- Wie im vorliegenden Fall lagert sich die Fläche an in Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB zu beurteilende Flächen) bzw. an Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (gem. § 30 BauGB zu bewertende Flächen) an, die Flächen weisen dabei eine überwiegende Bebauung auf.
- Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen gem. §§ 3, 4 oder 4a BauNVO; was im vorliegenden Fall gegeben ist.
- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit insgesamt 5.342,1 m<sup>2</sup> (17.807 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet WA x 0,3 GRZ; vgl. Kap. 4) nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup>; die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB begründet der Bebauungsplan keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem wird hier kein Natura 2000-Gebiet nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.
- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Rat der Gemeinde Denkte bereits am 01.09.2016 beschlossen. Nach Abstimmung des Planentwurfes erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Nachbargemeinden gem. §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB. Nach weiteren Abstimmungen wurde am 14.06.2018 im Verwaltungsausschuss die Verfahrensänderung bzw. die Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB beschlossen. Diese Beschlussfassung erfolgte somit konform mit den Vorgaben des § 13 B BauGB im Zeitraum bis zum 31.12.2019; und absehbar wird auch der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ebenso übereinstimmend mit den Vorgaben gem. § 13b BauGB bis spätestens zum 31.12.2021 erfolgen.

Im Falle der vorliegenden Planung sind sämtliche Maßgaben erfüllt bzw. werden eingehalten, so dass der Bebauungsplan im weiteren Verfahren gem. § 13b BauGB (*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*) aufgestellt werden kann. Der § 13b Satz 1 BauGB verweist inhaltlich auf § 13a BauGB (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*) und damit weitergehend über § 13a Abs. 2 BauGB auf § 13 BauGB (*Vereinfachtes Verfahren*), was Verfahrenserleichterungen nach sich zieht.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

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

- Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt wurden, ist die Möglichkeit auf den Verzicht gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in diesem Zusammenhang nicht mehr relevant.
- Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird aber von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten (was in diesem Fall gesonderte Kompensationsmaßnahmen erforderlich macht; siehe Kap. 3.3).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes (ggfs. im Wege einer Berichtigung) nachfolgend vorgenommen werden.

### **3 Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Planerische Konzeption**

Nachfragebedingt ergibt sich für das rd. 2,3 ha große Baugebiet eine Ausweisung als **Allgemeines Wohngebiet**. Innerhalb des Plangebietes sieht die Gemeinde mit Blick auf den Bedarf und in Anlehnung an die südlich umgebende Wohnfunktion die Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) vor. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dabei nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen. Aus gleichem Grunde werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Die Bebauung auf den insgesamt geplanten rd. 30 Grundstücken soll sich von der Dimension und von der Höhenentwicklung her am Bestand der südlich anschließenden Wohnbebauung orientieren. Bei einer Eingeschossigkeit kann sich für das ergänzend ausbaufähige Dachgeschoss im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit ergänzend ein anteiliger Geschossausbau von bis unter 2/3 der Fläche vom Erdgeschoss ergeben. Aber auch zeitgemäße, energetisch optimierte Bauformen sollen ermöglicht werden, so dass im Unterschied zu den älteren umgebenden Baugebieten auch eine Zweigeschossigkeit erlaubt wird.

Allerdings wird die **Höhenentwicklung** im neuen Baugebiet durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Sockelhöhe (gem. § 18 BauNVO) gezielt beschränkt. Die zulässige Firsthöhe von 8,5 m greift dabei die größten Höhen der vorhandenen Bebauung im südlich anschließenden Siedlungsbereich von Groß Denkte auf. Zudem ist dadurch gewährleistet, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise kein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss entstehen kann. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird dabei - wie in den älteren Baugebieten - das natürliche Geländeniveau herangezogen, um die natürliche Geländeoberfläche auch im Siedlungsbild wiederzuspiegeln (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Bei **Grundstückgrößen** von 600 – 700 m<sup>2</sup> leitet sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl von max. 0,3 als verträglich ab. Um bei einer gewählten Zweigeschossigkeit keine zu großen Baukörper auszubilden, darf dabei aber die Geschossflächenzahl den Faktor 0,4 nicht überschreiten.

Um auch die Anzahl der neu entstehenden **Wohneinheiten** in einem für diesen Siedlungsbereich angemessenen Rahmen zu halten, wird lediglich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Ergänzend wird die

Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Einzelhaus bzw. auf max. 1 pro Doppelhaushälfte beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Mit Blick auf die vorhandene, eher heterogen geprägte bauliche Struktur lassen sich keine gezielten **Empfehlungen zur Gestaltung** der Fassade ableiten; lediglich untypische Gestaltungen werden durch Verbot ausgeklammert (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 3). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird aber der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 2). Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4).

Mit Verweis auf die Lage am Siedlungsrand ist den Übergängen zur umgebenden Kulturlandschaft große Wichtigkeit beizumessen. Durch die geplante randliche **Bepflanzung** mit standortgerechten Strauchgehölzen, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten seitens des Vorhabensträgers hergestellt und den zukünftigen Grundstückseigentümern übertragen wird, entsteht auf der Nordseite ein angemessener Übergang in die umgebende Kulturlandschaft, der zudem für eine einheitliche Wahrnehmung des Baugebietes bzw. des neu geschaffenen Ortsrandes sorgen wird. Nach außen entstehen so eine geschlossene Kante und eine einheitliche strukturgebende Form. Außerdem ist somit eine Abschwächung der bei der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen in Bezug auf das Baugebiet gegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch uneinheitliche **Einfriedungen** zu vermeiden, dürfen sich die privaten Grundstücke zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, aber auch zur Fläche mit dem Regenrückhaltebecken und zur Gemeinbedarfsfläche lediglich mit einem Maschendraht- oder Stabmattenzaun abgrenzen. Um Einwirkungen wie die Entsorgung von Grünabfällen auf den umgebenden Flächen zu unterbinden, dürfen hier außerdem keine Tore oder Pforten ausgebildet werden (vgl. Örtliche Bauvorschrift § 4).

Weitere Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken werden nicht entwickelt, weil sie in der Vergangenheit vielfach nicht entsprechend realisiert wurden und gleichzeitig eine Überprüfung und Anmahnung zur Erstellung derselben nicht vorgenommen wurde. Die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken wird zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen (Hinweis 4), weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bieten. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben.

Die Anbindung an den öffentlichen **Verkehrsraum** ergibt sich im Westen ausgehend vom kommunalen Straßenzug *Roter Strumpf / Breslauer Straße*. Dazu wird der in seiner nördlichen Verlängerung verlaufende, im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft stehende Wirtschaftsweg auf einer Länge von rd. 42 m als kommunaler Straßenraum umgewidmet und entsprechend befestigt. Zu beachten ist, dass der Straßenraum in seiner nördlichen Verlängerung als Wirtschaftsweg weiterhin landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen wird.

Davon ausgehend werden die Grundstücke des neuen Wohngebietes entsprechend der zweizeiligen Anlage durch die etwa mittig durch das Gebiet geführte *Planstraße* erschlossen, die im Osten schließlich auf den Straßenraum der K 3 trifft. Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes und der neuen Siedlung insgesamt; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Der Straßenraum der *Planstraße* weist eine durchgängige Breite von 7 m auf und gliedert sich in eine befestigte Verkehrsfläche und einem Seitenbereich, welcher neben den Grundstückszufahrten wechselweise als Parkplatzstreifen konzipiert ist. Es sind insgesamt 12 Parkplatzflächen vorgesehen, um insbesondere für Besucher Stellplätze anzubieten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2). Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind dagegen gehalten, ihre Fahrzeuge auf den eigenen Grundstücken abzustellen. Mit der Anforderung, vor der Garage bzw.

dem Carport eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge vorzuhalten, wird eine gewisse Kapazität auf den privaten Grundstücken vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Der in leicht geschwungener Form geführte Straßenraum der *Planstraße* wird etwa 70 m vor seiner Einmündung in die **Kreisstraße K 3** markant aufgeweitet. Hier teilt sich der Straßenraum auf: Neben der östlichen Richtung besteht eine nördliche Weiterführung, womit die Erschließung einer zukünftigen wohnbaulichen Erweiterung ermöglicht werden kann. Daneben ist eine weitere, vertikale Betonung im Straßenraum durch die Pflanzung von mindestens 8 standorttypischen Laubbäumen als Hochstämme vorgesehen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Mit der unmittelbaren Anbindung an die K 3 besteht für das neue Baugebiet, aber auch für die anderen angeschlossenen älteren Baugebiete zukünftig eine verkehrliche Erschließung aus östlicher Richtung. Mit Blick auf die zu gewährleistende Sicherheit der Verkehrsteilnehmer innerhalb des Plangebietes, aber auch hinsichtlich der Benutzung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der K 3 und der damit verbundenen Querung der Kreisstraße wurde zwischenzeitlich mit dem Amt für Planen und Bauen sowie mit dem Tiefbaubetrieb des Landkreises (schriftliche Bestätigung vom 02.05.2018) die Verlagerung der Ortsdurchfahrt an den nördlichen Rand des Baugebietes vereinbart. Hierhin wird zukünftig auch die Ortstafel platziert, die damit die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Kreisstraße auf Höhe des Baugebietes auf max. 50 km/h reglementiert.

Durch die neue Ausweisung der Ortsdurchfahrt entfällt die Festsetzung eines 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Streifens gem. § 24 NStrG. Durch die verminderte Fahrgeschwindigkeit ergibt sich zudem eine verringerte Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm, so dass auch unter diesem Aspekt die Wohnbebauung im zukünftigen Baugebiet näher an die Kreisstraße heranreichen kann (vgl. Kap. 3.2).

Südlich der Einmündung der Planstraße wird die Anlage der Fläche für den Parkplatz für das **Car-Sharing-Angebot** mit elektrischer Ladestation und mit Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von regenerativer Energie vorgesehen. Da sich das Angebot des *car-sharings* vor allem auf die zukünftigen Grundeigentümer im Baugebiet bezieht, erweist sich diese Fläche als Nebenanlage zum Baugebiet, so dass hier eine entsprechende Festsetzung als **Gemeinbedarfsfläche** erfolgt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Lösslehm bzw. Geschiebelehm über Tonen) wurde im Rahmen des beauftragten **Baugrundgutachtens** (*IBB Bischof mbH 2017; siehe Anlage*) festgestellt, dass der Untergrund keine ordnungsgemäße Versickerung zulässt. Deshalb wird sowohl das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser als auch das auf den versiegelten Oberflächen der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken zugeführt, das topographisch bedingt im Nordwesten und damit im niedrigsten Bereich des Baugebietes angelegt wird. Von hier aus erfolgt ein Anschluss an die örtliche Regenwasserkanalisation, in die gedrosselt eingeleitet wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Um das notwendige Rückhaltevolumen des Regenrückhaltebeckens möglichst gering zu dimensionieren, wird eine ergänzende Rückhaltung auf den privaten Grundstücken vorgegeben (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.5). Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer *Retentionszisterne* stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen auf den privaten Grundstücken ständig zur Verfügung steht.

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine (Salzintrusionen im Nebengestein etc.) des Salzstockes Asse in einer Tiefe auftreten, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bisher nicht bekannt. Da es im Planungsbereich keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann somit auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Seitdem das Niedersächsische **Spielplatz**gesetz aufgehoben wurde, ist eine Pflicht zum entsprechenden Nachweis durch die Gemeinde nicht mehr gegeben. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und mit Blick auf die Grundstücksgrößen, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können, eine Absage zu erteilen.

### 3.2 Mögliche Konfliktsituationen

Das Plangebiet ist im Norden und im Westen von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind (vgl. Hinweise Nr. 1). Eine gewisse Abminderung der Emissionen wird sich allerdings durch den im Norden des Baugebietes geplanten Pflanzstreifen einstellen, der im Rahmen der Erschließungsplanung anzulegen ist und anschließend an die neuen Grundstückseigentümer übereignet wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der **Landwirtschaft** auf der benachbarten Fläche ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Südlicherseits lagert sich das zukünftige Baugebiet an eine vorhandene Wohnbebauung an, die hinsichtlich der hier vertretbaren Geräuschemissionen als gleichwertig zu erachten ist. Im Osten grenzt die Planfläche dagegen an die K 3 an, für die aktuelle Verkehrsmengen aus dem Jahr 2015 vorliegen. Das tägliche Verkehrsaufkommen (dtv) liegt danach bei 1258 pro Tag, woraus sich stündliche Verkehrsmengen von 75,48 Fahrzeugen pro Tag (mit einem LKW-Anteil von 20 %) sowie von 10,06 Fahrzeugen pro Nacht (mit einem LKW-Anteil von 10 %) errechnen.

Da die K 3 zukünftig innerhalb ihrer Ortsdurchfahrt tangiert wird, ergibt sich nicht mehr das Erfordernis, gem. § 24 NStrG eine Abstandsfläche zur Straße einzuhalten. Bei der Ermittlung der **Lärmemissionen** ist die Entfernung vom Immissionsort zur Emissionsquelle maßgebend. Eine Korrektur für besondere Straßenoberflächen oder für übermäßige Steigungen und Gefälle kann gegenüber den Ansätzen in der Formel entfallen. Das gilt ebenfalls hinsichtlich des Einflusses der Luftabsorption und der Dämpfung der Schallausbreitung durch Einflüsse des Bodens, die aufgrund der geringen Entfernung zum Immissionsort (rd. 15 m) keine nennenswerten Verringerungen mit sich bringen.

Unter Zugrundelegung einer max. zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h werden gem. überschläglicher Ermittlung auf Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ die Orientierungswerte für Lärmimmissionen in WA-Gebieten (55 dB (A) tagsüber; 45 dB (A) Nachts) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich auf den beiden nordöstlichen Grundstücken, wovon eines direkt an den Straßenraum angrenzt, ist eine geringfügige Überschreitung um ca. 1,6 dB(A) tagsüber sowie um ca. 0,6 dB (A) nachts gegeben.

Da hinsichtlich der Bewertung des Verkehrslärms in Wohngebieten eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) als tolerierbar eingestuft wird, wird im Bereich dieses Grundstückes die geringfügige Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte nach DIN 18005 gezielt hingenommen. Allerdings ist ab einem Beurteilungspegel von 45 dB (A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Der Bereich des Plangebiets, in dem nachts der Orientierungswert von 45 dB (A) überschritten wird, wird deshalb im Bebauungsplan mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichnet. Für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie für die Außenwohnbereiche leiten sich keine verbind-

lichen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder auch Maßgaben zur Anordnung der schutzbedürftigen Wohnräume ab. In Kenntnis über die Situation können aber die künftigen Anwohner ggfs. mit der Ausrichtung bzw. mit der Ausstattung ihres Gebäudes angemessen reagieren (Textliche Festsetzung Nr. 1.8; Hinweise Nr. 3).

Abschließend bleibt festzuhalten, dass Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen im Plangebiet gegenüber dem Landkreis nicht geltend gemacht werden können. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

Auch seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße B 79 können für das Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

### 3.3 Spezieller Artenschutz

Hinsichtlich der Berücksichtigung möglicher artenschutzrechtlicher Belange wurde im Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Brutvögel- und eine Feldhamsterkartierung in Auftrag gegeben.

Gem. dem vorliegenden **Faunistischen Fachbeitrag** (vgl. Anhang; *BIODATA GbR* / Braunschweig 2017) erweist sich das Plangebiet als potentieller Lebensraum für den Feldhamster. Im Untersuchungsjahr 2017 wurde jedoch keine aktuelle Nutzung durch den Feldhamster festgestellt; eine Besiedlung in den folgenden Jahren ist aber nicht auszuschließen. Da die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet whs. nach März 2019 beginnen, soll das Untersuchungsgebiet (Plangebiet) im August 2018 erneut auf eine Feldhamsterbesiedlung hin untersucht werden. Falls dabei eine Besiedlung festgestellt wird, müssen Maßnahmen wie Umsiedlung / Vergrämung sowie weitere Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen werden, um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.2). Sofern wiederum keine Aktivitäten festgestellt werden, wird das bestehende Stoppelfeld umgepflügt und bis Anfang November in Abhängigkeit vom Aufwuchs durch mehrfaches Grubbern als schwarze Brache erhalten. Dadurch wird eine bis dahin mögliche Einwanderung des Feldhamsters sicher unterbunden. Spätestens zu Frühjahr erfolgen dann die Erschließungsarbeiten, womit eine Aktivität des Feldhamsters ab möglicherweise Mai des neuen Jahres im Plangebiet vermieden wird.

Im Rahmen der Brutvögelkartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen, wobei es sich bei 16 Arten um betroffene Brutvögel handelt. Bei den Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze wird das Bruthabitat durch die Kulissenwirkung des neuen Baugebietes für jeweils 1 Revier erheblich beeinträchtigt. Bei den Halboffenlandarten werden dagegen zwei Reviere des Bluthänflings und eines der Goldammer durch Kulissenwirkung und Veränderungen des Nahrungshabitats in Folge der neuen Bebauung betroffen.

Für die Kompensation der betroffenen Reviere von Feldlerche und Wiesenschafstelze sind insgesamt 0,5 ha als selbstbegründende Brachstreifen anzulegen, die jährlich vor der Brutzeit gegrubbert oder umgebrochen werden müssen. Die Streifen müssen eine Mindestbreite von 5 m und einen Mindestabstand zu Straßen und vertikalen Strukturen von mindestens 100 m aufweisen. Eine entsprechende 0,5 ha große und mind. 5 m breite Fläche wird in der Gemarkung Groß Denkte im nördlichen Bereich des Flurstückes 15/95 in der Flur 2 angelegt (siehe nachfolgende Darstellung; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.3).

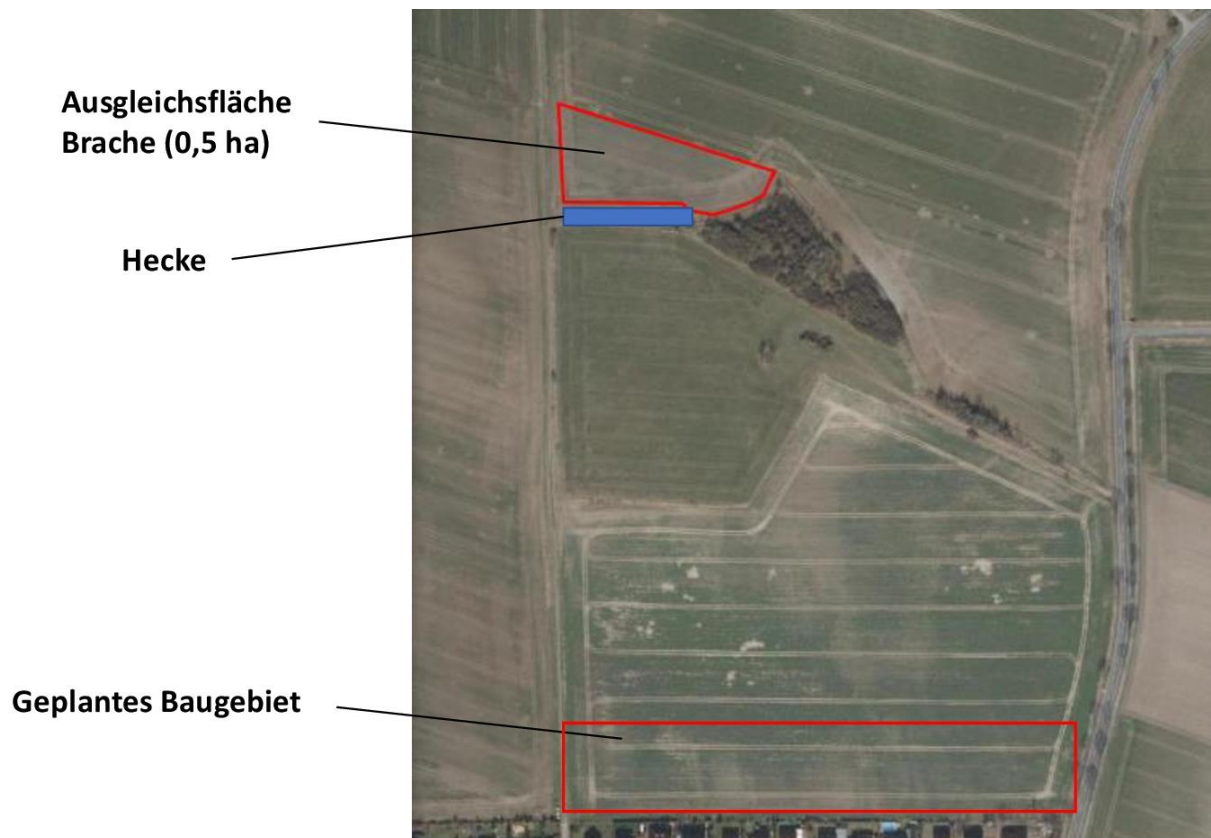
Für die Reviere von Bluthänfling und Goldammer soll eine Kompensation durch die Anlage einer 50 m langen und 3 m breiten Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an dornigen Arten (z.B. Weißdorn, Schlehe) erfolgen. Die Hecke kann dabei in mehrere jeweils mindestens 5 m lange Abschnitte gegliedert werden und sollte im Anschluss an breitere Wegränder, Gräben oder Gehölze in der Offenlandschaft umgesetzt werden. Auch hier ist ein Mindestabstand von rd. 100 m zu Straßen zu beachten. Eine entsprechende

50 m lange und mind. 3 m breite Hecke aus landschaftstypischen Gehölzen wird in der Gemarkung Groß Denkte ebenfalls auf dem Flurstück 15/95 in der Flur 2 angelegt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.4).

Die Anlage der entsprechenden Flächen und ihre dauerhafte Unterhaltung wird entweder durch eine Baulast oder in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem betreffenden Flächeneigentümer zu sichern.

Weiterhin muss die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.5).

**Lage der Kompensationsflächen für den Artenschutz:**



### 3.4 Nutzungsbeispiel





#### **4 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt:	22.749 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Flächen:</u>	
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.858 m <sup>2</sup>
<i>davon Baumstandorte (8 St.): 80 m<sup>2</sup></i>	
Fläche Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Car-Sharing-Station:	553 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	626 m <sup>2</sup>
<u>Private Grundstücksflächen:</u>	
Baulandfläche:	17.807 m <sup>2</sup>
<i>Baufelder WA (max. zweigeschossig; max. GRZ 0,3): 5.342,1 m<sup>2</sup></i>	
<i>max. Versiegelung GR + 50 % durch Nebenanlagen: 8.013,15 m<sup>2</sup></i>	
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern:	905 m <sup>2</sup>

#### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der derzeit noch im Verfahren befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

*Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Zudem sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe erweisen sich ebenso mit Blick auf den beabsichtigten Wohncharakter als störend und werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Außerdem werden somit die auf den südlich benachbarten Grundstücken vorhandenen baulichen Dichtewerte aufgegriffen. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen anzunehmen.

### **Geschosszahl**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Höhenentwicklung - an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

### **Geschossflächenzahl**

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Im Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes ist gegenüber der Grundflächenzahl eine Erhöhung auf 0,4 geplant. Damit wird einerseits dem innerhalb der alten Ortslage verdichteten Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte

Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch hier eingeschränkt bleibt.

### **Höhen baulicher Anlagen**

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden. Außerdem soll unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eine höhenmäßig gestaffelte Bebauung erreicht werden. Dieses wirkt sich positiv auf ein homogen wahrnehmbares Ortsbild aus. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird dabei das gewachsene Gelände bestimmt, so dass sich die zukünftige Wahrnehmung an der Topographie orientiert.

Die **Firsthöhe** wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Firsthöhe von 8,5 m festgelegt. Dagegen dürfen Gebäude mit Flachdächern eine maximale Höhe (Oberkante Dach) von 6,0 m nicht überschreiten, weil ein zusätzliches Staffelgeschoss an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken würde. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Durch die Festlegung der maximalen **Traufhöhe** wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet unterhalb der max. Gebäudehöhen der benachbarten Baugebiete orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,0 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale **Sockelhöhe** der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

### **5.3 Bauweise**

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine offene Bauweise wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenen seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Für sämtliche Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Siedlungsbereich gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Um Energieressourcen zu schonen bzw. zur Senkung des Energieumsatzes der Gebäude beizutragen, werden bauliche Möglichkeiten zur Verwendung bzw. Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Das beinhaltet die Beachtung klimatischer Bezüge wie auch kompakter Bauweisen.

Zur Wahrung der angestrebten Struktur als Einfamilienhausgebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei einer Einzelhausbebauung ergänzend die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; während bei einer Doppelhausbebauung die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt wird (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3).

#### **5.4 Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Lediglich im Osten des Plangebietes weist die Baugrenze einen Abstand von 10 m zur Parzelle des Straßenraumes auf. Am östlichen Rande des Plangebietes soll hier ein 7 m breiter Streifen (entsprechend 6 m westlich von der Oberkante der Böschung des bestehenden Straßenseitengrabens) im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Dieser Streifen soll die Aufnahme eines separaten Geh- und Radweges ermöglichen, sofern sich zukünftig eine entsprechende Erweiterung des Baugebietes und die Anlage eines Fuß- und Radweges auf der westlichen Seite der Kreisstraße ergeben sollte. Da aber diese Weiterführung noch nicht absehbar ist, wird diese Parzelle zunächst als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Diese Fläche könnte so im Idealfall dem östlich benachbarten privaten Grundstück zugeordnet werden, das mit einer Anpacht durch deren Eigentümer eine entsprechend vergrößerte Gartenfläche aufweisen könnte. Sofern sich – zukünftig – aber doch die Notwendigkeit zur Anlage eines Fuß- und Radweges ergibt, müsste die Verpachtung aufgelöst werden. Zweifellos wäre dann die Umwidmung des Streifens auch planungsrechtlich (z.B. als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*) notwendig.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, in diesen Bereichen (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Ausgenommen sind aber befestigte Zufahrten und Zugänge sowie Terrassenflächen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4). Für die Abstandsfläche am nördlichen Rand des Baugebietes ergibt sich diese Regelung unter Berücksichtigung des Pflanzstreifens, dessen Pflanzenbestand durch bauliche Anlagen nicht eingeschränkt werden darf.

#### **5.5 Garagen und offene Kleingaragen**

Grundsätzlich können Garagen und/oder Carports auch in den Abstandsflächen (außerhalb der mit der Baugrenze deklarierten Baufelder) errichtet werden, sofern sie dort gem. Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m einhalten müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.4). Durch diesen Abstand wird erstens Sorge dafür getragen, dass ein

Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Ferner können so im öffentlichen Straßenraum auf der gegenüberliegenden Straßenseite öffentliche Parkplätze bzw. Baumstandorte angeordnet werden. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird.

## **5.6 Fläche für Gemeinbedarf**

Modellhaft für den Landkreis Wolfenbüttel wird im Baugebiet ein *Car-Sharing*-Angebot auf dem Lande angeboten, um insbesondere die zukünftigen Bewohner des neuen Baugebietes zu einem Verzicht auf einen – ansonsten im ländlichen Raum meistens obligatorischen – Zweitwagen anzuhalten. Zusammen mit dem Erschließungsträger und dem Landkreis Wolfenbüttel sieht die Gemeinde damit eine nachhaltige Entlastung der Umweltbeeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr vor. Selbstverständlich soll diese Offerte auch weiteren Interessierten aus Groß Denkte, vor allem aus den umgebenden Siedlungsbereichen, zur Verfügung stehen. Als Voraussetzung dafür ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der jeweiligen Privatperson und dem Erschließungsträger abzuschließen.

Um das Abstellen und die Aufladung von entsprechend gemeinschaftlich genutzten (Elektro-) Fahrzeugen vorzusehen, wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Die Fläche dient als Anlage für einen Parkplatz für die *Car-Sharing*-Fahrzeuge, weist eine Elektro-Ladestation auf und ermöglicht die Erzeugung entsprechender Elektroenergie, die als Ladestrom den im *Car-Sharing* eingesetzten Fahrzeugen dienen soll. Die beschriebene Nutzungsausrichtung lässt diese Fläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Nebenanlage für das neue Wohnbaugebiet bewerten.

Das Fahrzeugangebot soll zunächst aus zwei Elektrofahrzeugen und whs. einem größeren mehrsitzigen Fahrzeug bestehen, um z.B. günstige Gruppenfahrten zu ermöglichen. Der Standort für diese Miet-Fahrzeuge ist dabei im Osten des Baugebietes vorgesehen, wo eine entsprechende Parkplatzfläche für insgesamt 4 Fahrzeuge mit Zufahrt bzw. Rangierfläche angelegt werden soll. Neben der Erschließung mit der entsprechenden Infrastruktur bzw. mit den Ladesäulen sollen hier auch Fahrradanhänger und Parkbänke installiert werden, um eine gute Erreichbarkeit und Aufenthaltselemente für die Benutzer zu gewährleisten. Von der Teilhabe am *Car-Sharing* abgesehen soll die Elektroladestation aber auch allgemein Nutzern von Elektrofahrzeugen quasi als Tankstelle zur Verfügung stehen, was den Standort zur nahegelegenen K 3 begründet (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Neben der Zuwegung und weiteren Einstellplätzen soll whs. ein Dreifachcarport für zwei Fahrzeuge nebst Wallbox aufgestellt werden. Das dritte Feld soll als überdachter Abstellplatz für Fahrräder dienen.

Darüber hinaus soll im dritten Feld ggf. auch ein kleiner Nebenraum errichtet werden, der Platz für Wechselrichter und einen Batteriespeicher bieten soll. Der Carport könnte z.B. auch als Aufstellfläche für eine PV-Anlage dienen. Sofern der bereits gestellte EFRE-Förderantrag bewilligt wird, sollen über die Hochschule OSTFALIA neben dem wissenschaftlich begleiteten Management des Carsharings auch Erzeugungsanlagen für erneuerbare Energien und Energiespeicher erstellt und ein Energiemanagement für das Laden der Fahrzeuge unter größtmöglicher Verwendung des selbst erzeugten Stroms erstellt und erforscht werden.

Die umgebenden Flächen sollen als Grünflächen abgelegt werden; dabei sollen einheimische Gehölze ausgewählt werden (vgl. Hinweise 4). Sofern tatsächlich zukünftig ein Gehweg westlich der benachbarten Kreisstraße angelegt werden soll, könnte dieser über die Fläche geführt werden.

## 5.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt einerseits über den Straßenzug der *Breslauer Straße* bzw. *Roter Strumpf*, die aus südlicher Richtung den gesamten Siedlungsbereich im Norden von Groß Denkte an das übergeordnete Straßennetz anbinden. Aufgrund der Größe des Siedlungsgebietes ist ihr Verlauf bereits heute durch ein verhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Außerdem stellt sich der Straßenraum gerade in seinem älteren, südlichen Verlauf als beengt dar; und auch durch die querende Bahnverbindung ergibt sich teilweise eine Behinderung der Verkehrsbewegungen.

Auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Siedlungserweiterung wurde deshalb für das neue Baugebiet andererseits eine direkte verkehrliche Anbindung an die K 3 vorgesehen. Gem. der zwischenzeitlichen Abstimmung mit dem Landkreis Wolfenbüttel wird der Beginn ihrer Ortsdurchfahrt zusammen mit der Ortstafel auf Höhe des nördlichen Randes des Baugebietes verlegt. Die Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist seitens der Gemeinde formlos bei dem Tiefbaubetrieb des Landkreises Wolfenbüttel zu beantragen. Damit wird die zukünftige Einmündung der *Planstraße* in das Baugebiet im Bereich der Ortsdurchfahrt liegen, wobei im Rahmen der Ausbauplanung eine entsprechende Einsehbarkeit aus dem Trichter in die bestehende Fahrbahn der K 3 mit Sichtdreiecken von mind. 70 m Schenkellänge zu gewährleisten ist. Aufgrund ihres hier geradlinig ausgebildeten Fahrbahnverlaufes und wegen des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens (1258 Fahrzeugbewegungen / Tag, 2015) kann im Einmündungsbereich von einem sehr geringen Unfallrisiko ausgegangen werden, so dass eine gesonderte Linksabbiegespur bzw. ein entsprechender –streifen als verzichtbar anzusehen ist. Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 34 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) abzuschließen.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über die *Planstraße* hergestellt, die sich im Westen zunächst über eine Länge von ca. 42 m in gerader Verlängerung des Straßenraumes *Roter Strumpf* ergibt. Dazu muss der hier vorhandene Wirtschaftsweg von der örtlichen Feldmarkinteressentschaft erworben und entsprechend als kommunaler Straßenraum umgewidmet werden. Beim Ausbau dieses Straßenabschnittes ist zu beachten, dass hier auch zukünftig der landwirtschaftliche Verkehr mit teils schweren und teils überbreiten Fahrzeugen oder Maschinen zu gewährleisten ist. Um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu beeinträchtigen, wird im Verlauf dieses Straßenzuges die Einrichtung einer Parkverbotszone angeregt.

In ihrem weiteren Verlauf verschwenkt die *Planstraße* in östliche Richtung und verläuft über eine Distanz von etwa 320 m in leicht geschwungener Linienführung bis an den östlichen Rand des Baugebietes, wo sie schließlich in die K 3 einmündet. Topographisch bedingt wird die leitungsgebundene Erschließung aber über den Straßenraum *Roter Strumpf* gewährleistet.

Aufgrund seines Flächenzuschnitts wird das Plangebiet dabei durch den Verlauf der *Planstraße* in zweizeiliger Form erschlossen. Etwa 70 m westlich ihrer Einmündung in die K 3 gliedert sich der öffentliche Straßenraum auf: Der nördlich abzweigende Stich soll dabei die Erschließung einer zukünftig folgenden Siedlungserweiterung ermöglichen können.

Der öffentliche Straßenraum weist eine durchgängige Breite von 7 m auf und wird als mischgenutzte Verkehrsfläche niveaugleich bzw. barrierefrei ausgebaut. In die Verkehrsfläche werden Bäume und öffentliche Parkplätze integriert. Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Fläche ergibt sich einerseits eine attraktive, abwechslungsreiche Gestaltung des Straßenraumes; andererseits wird dadurch eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erzielt, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen zudem überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und insbesondere auch Fußgängern einen problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Eine weitere Aufteilung

bzw. planungsrechtliche Festsetzung dieser Straßenverkehrsfläche erfolgt an dieser Stelle nicht; die Differenzierung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Im Verlauf der *Planstraße* werden beiderseits insgesamt mindestens 12 **Parkplätze** für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Anordnung soll dabei in Längsaufstellung parallel zur Fahrbahn erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass der Verkehrsfluss und die Übersichtlichkeit für sämtliche Verkehrsteilnehmer auf der *Planstraße* weitgehend ohne Behinderungen durch parkende Fahrzeuge erfolgen kann und dass mögliche Verkehrsgefährdungen minimiert werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Zu der gewünschten Strukturierung des Straßenraumes werden zudem mindestens 8 zu pflanzende einheimischen **Laubbäume** der Artenliste 1 (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) beitragen. Die im Rahmen der Ausbauplanung noch festzulegenden Baumstandorte weisen dabei jeweils eine nicht überbaute Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> auf. Damit finden im überwiegend versiegelten Straßenraum in Teilen eine einheitliche Durchgrünung und zugleich eine städtebauliche Betonung statt, die auch zur Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebenden Gartengrundstücke beiträgt. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m einzuhalten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

## **5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am nördlichen Rande des Plangebietes ist auf den neu zu bebauenden privaten Grundstücksflächen ein 3,0 m breiter **Streifen für das Anpflanzen von Sträuchern** festgesetzt. Diese Flächen werden vom Erschließungsträger in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode in zweireihiger Ausprägung angelegt. Damit soll eine geschlossene Eingrünung des Baugebietes und ein angemessener Übergang in die umgebende Landschaft erreicht werden. Zudem schwächt sie mögliche Emissionen von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden des neuen Baugebietes ab. Um insgesamt den Einsatz fremdartiger und damit nicht an den Naturraum angepasster Gehölze zu vermeiden, werden entsprechende landschaftstypische Gehölze vorgegeben. Somit können hier Vegetationsstrukturen entstehen, die auch als Teillebensraum von den Tierarten der offenen Feldflur angenommen werden können.

Die Unterhaltung der dem Acker zugewandten Gehölze ist dabei sicher zu stellen, damit weder herüberwachsende Äste, Wurzelwerk noch Schattenwurf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigen bzw. zu Ertragseinbußen führen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 5.1).

## **5.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für Regelungen des Wasserabflusses**

Es wird eine Fläche für die Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwasser festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes liegt. Die Fläche trägt die Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* (RRB) und dient dazu, das im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser aufzunehmen und zwischen zu speichern, um eine gedrosselte Ableitung in die örtliche Regenwasserkanalisation zu gewährleisten. Der Anschluss wird über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal DN 200 an den im Kreuzungsbereich der Straßenräume *Roter Strumpf*, *Triftweg* und *Gunzelinweg* vorhandenen Kanalschacht hergestellt.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept für das Plangebiet, das seitens des Ing.-Büros Hempel-Schierz / Lamspringe mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde. Dabei wird ein mindestens 5-jährliches Niederschlagsereignis gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 (Ausgabe Dezember 2013) in Verbindung mit den KOSTRA-DWD 2010R-Daten für das Rasterfeld Spalte 40 und Zeile 40 zu Grunde gelegt. Während dem Regenrückhaltebecken das Oberflächenwasser des öffentlichen Straßenraumes direkt

zugeleitet wird, erfolgt auf den privaten Grundstücken jeweils eine vorgeschaltete Rückhaltung mit Retentionszisternen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.5 sowie Kap. 7 Ver- und Entsorgung).

Die vom Ing.-Büro Hempel-Schierz / Lamspringe ausgeführten Bemessungen ergeben für das Baugebiet ein Volumen von mind. 110 m<sup>3</sup>, welches im Regenrückhaltebecken zum Einstau gelangen muss. Aufgrund der topographischen Situation muss das in der Grundfläche 4x6 m große Becken auf drei Seiten mit einer Verwallung umgeben werden, um eine Einstauhöhe von bis zu 1,6 m zu gewährleisten. Die Fläche soll mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung angelegt werden und in ihrem westlichen und nördlichen Randbereich eine standortgerechte Bepflanzung (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) aufnehmen, um zur umgebenden Kulturlandschaft einen angemessenen gestalteten Ortsrand auszubilden. Die Bemessung, Anlage bzw. die Gestaltung des Beckens sowie ihre randliche Bepflanzung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

### **5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der östlich angrenzenden K 3 werden gem. der schalltechnischen Ermittlung (vgl. Kap. 3.2) die für ein Allgemeines Wohngebiet anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB (A) und von nachts 45 dB (A) in einem Streifen von 20 m am östlichen Rande des Allgemeinen Wohngebietes mit Werten von 1,6 dB(A) tagsüber und 0,6 dB (A) nachts überschritten. Zwar werden im Rahmen der städtebaulichen Planung Überschreitungen durch den Verkehrslärm von bis zu 3 dB(A) als tolerierbar bewertet. Um jedoch die zukünftigen Bewohner auf die grenzwertige Belastung aufmerksam zu machen, wird der Bereich der Wohnbebauung, bei dem der Orientierungswert überschritten wird, mit „Vorbelastrung Verkehrslärm“ im Bebauungsplan gekennzeichnet (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.8).

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung lassen sich weder verbindliche Vorgaben zu aktiven noch zu passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen ableiten. Auch ergeben sich keine verbindlichen planerischen Reglementierungen; allerdings wird mit dem Hinweis Nr. 3 eine Empfehlung zur Ausrichtung der schutzbedürftigen Wohnräume (Kinder- und Schlafzimmer) sowie der Außenwohnbereiche (Terrasse) auf der zur Lärmquelle abgewandten Hausseite ausgesprochen, wo sie durch das Gebäude ausreichend abgeschirmt werden.

### **5.11 Textliche Festsetzungen**

#### **Baugebiete**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Dach) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche.



1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten. In den Abstandsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze ist eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind befestigte Zufahrten, Zugänge und Terrassenflächen.

1.5 Das auf den privaten Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Dazu errichtet der Erschließungsträger auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils eine Retentionszisterne mit Brauchwassernutzung, die anschließend dem privaten Eigentümer übereignet wird. Die Zisterne muss einen schwimmenden Abfluss aufweisen und über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche verfügen.

1.6 Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

1.7 Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

1.8 Der Bereich der Wohnbebauung, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm auf der K 3 geringfügig in einem tolerierbaren Maß überschritten werden, wird mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichnet.

#### **Gemeinbedarfsfläche**

2 Die Gemeinbedarfsfläche *Parkplatz Car-Sharing, E-Ladestation und Erzeugung regenerativer Energien* dient als Parkplatz für die der Station zugeordneten Miet-Fahrzeuge. Außerdem dürfen hier Elektromobile mit Strom aufgeladen werden. Neben der Flächenbefestigung und einem Carport sind die Ladeinfrastruktur, Anlage zur Erzeugung von elektrischer Energie, Speichermodule sowie Parkbänke und Fahrradanhänger als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die nicht versiegelte Fläche ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen; eine ergänzende Bepflanzung muss aus standortgerechten Arten (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) bestehen.

#### **Straßenraum**

3.1 Im Verlauf der *Planstraße* sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrts Höhe von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenfläche ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

3.2 In der *Planstraße* sind mindestens 12 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.

#### **Regenrückhaltebecken**

4 Die Fläche mit dem Regenrückhaltebecken ist mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung anzulegen und muss in ihrem westlichen und nördlichen Randbereich eine standortgerechte Bepflanzung (siehe Artenlisten unter Hinweise 4) aufweisen. Die Bemessung, Anlage bzw. die Gestaltung des Beckens sowie ihre randliche Bepflanzung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die randliche Einfriedung darf lediglich aus einem Maschendraht- oder Stabmattenzaun in einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

## **Grünordnung**

5.1 Innerhalb der Fläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 (vgl. Hinweise Nr. 4) vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) wird seitens des Erschließungsträgers vorgenommen und ist gegen Verbiss zu sichern. Die Anpflanzungen sind anschließend durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

5.2 Vor Beginn der Erschließung in 2018 muss im Plangebiet eine erneute Untersuchung auf ein mögliches Vorkommen des Feldhamsters vorgenommen werden. Falls dabei eine Besiedlung festgestellt wird, müssen Maßnahmen wie Umsiedlung / Vergrämung sowie weitere Maßnahmen zur Kompensation in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen werden.

5.3 Im nördlichen Bereich des Flurstückes 15/95 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Denkte sind auf einer externen Kompensationsfläche insgesamt 0,5 ha als selbstbegrünende Brachstreifen anzulegen. Die Streifen müssen eine Mindestbreite von 5 m und einen Mindestabstand zu Straßen und vertikalen Strukturen von mindestens 100 m aufweisen. Die Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen, dauerhaft zu erhalten und muss jedes Jahr vor der Brutzeit gegrubbert bzw. umgebrochen werden.

5.4 Auf der externen Kompensationsfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 15/95 in der Flur 2 der Gemarkung Groß Denkte wird eine 50 m lange und 3 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (vgl. Artenliste 3 unter Hinweise Nr. 4) mit einem hohen Anteil an dornigen Arten (u.a. Weißdorn, Schlehe) angelegt. Die Hecke kann dabei in mehrere jeweils mindestens 5 m lange Abschnitte gegliedert werden und soll im Anschluss an breitere Wegränder, Gräben oder Gehölze in der Offenlandschaft umgesetzt werden. Dabei ist ein Mindestabstand von rd. 100 m zu Straßen zu beachten. Die Fläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben.

## **6 Hinweise**

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Innerhalb des mit „Vorbelastung Verkehrslärm“ gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Terrassen nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

4 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend für den Landkreis Wolfenbüttel standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgenden Artenlisten empfohlen. Problematische Gehölze für Ackerbaukulturen sind hierbei nicht enthalten:

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

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

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

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

**Artenliste 3** (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

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

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Groß Denkte an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon (Schöningen) und wird für das Plangebiet über die kommunale Straße *Roter Strumpf* gewährleistet. Der Bau der Gasleitung in das Plangebiet zur Versorgung der geplanten Baugrundstücke erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma; die Leitung wird im Straßenraum der Erschließungsstraße verlegt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug *Roter Strumpf*. Für den Anschluss der neu entstehenden Grundstücke erfolgt eine ergänzende Verlegung im Straßenraum der *Planstraße*.

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Straße *Roter Strumpf* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die Breitbandversorgung ist über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt. Von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der *Planstraße* in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die Planstraße ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Der geplante Verkehrsweg soll nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-

maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der Straße *Roter Strumpf* ermöglicht. Der Bau der Trinkwasserleitung in die Planstraße erfolgt durch eine vom Wasserverband beauftragte Firma. Um die Druckvorlage von mind. 2 bar für die Hausversorgung zu gewährleisten, ist ggfs. der Bau einer Druckerhöhungsstation erforderlich, die dann auch mehrere ältere Baugebiete berücksichtigen soll. Sofern notwendig, erfolgt eine Errichtung im Straßenraum des älteren Siedlungsbereiches; im Baugebiet muss dafür keine Fläche vorgehalten werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Purena GmbH (Wolfenbüttel) im Plangebiet gewährleistet und ergibt sich in Abhängigkeit der Wasserversorgung. Gemäß der geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt) betriebene Schmutzwasserkanalisation im Zuge des an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenraumes *Roter Strumpf*. Im Bereich der Kreuzung mit dem *Triftweg* bzw. dem *Gunzelinweg* kann hier der im Plangebiet neu zu verlegende Schmutzwasserkanal DN 200 im freien Gefälle an den bestehenden Schacht (Sohltiefe 3,61 m) angeschlossen werden. Die Ortslage Groß Denkte ist dabei an die Kläranlage in Wittmar angeschlossen. Damit die Erschließung im Zuge der *Planstraße* durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über den Eigenbetrieb der Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt). Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum nicht gewährleistet werden.

Das von den befestigten öffentlichen und privaten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum der *Planstraße* einem Regenwasserkanal zugeführt. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Ergänzend ergibt sich auf den privaten Grundstücken die Maßgabe, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zwischen zu speichern, bevor es in gedrosselter Form dem im Straßenraum zu errichtenden Regenwasserkanal zugeführt wird. Dazu errichtet der Erschließungsträger auf den zukünftigen Grundstücken jeweils eine Retentionszisterne, die eine Brauchwassernutzung ermöglicht. Die Zisterne muss einen schwimmenden Abfluss aufweisen und über ein Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche verfügen.

Das im Straßenraum und das auf den versiegelten Oberflächen der privaten Grundstücke anfallende Oberflächenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, das topographisch bedingt im Nordwesten und damit im niedrigsten Bereich des Baugebietes angelegt wird. Auf einer Fläche von insgesamt 626 m<sup>2</sup> erfolgt hier die Anlage einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken*. Vom Retentionsbauwerk erfolgt mit einem 70 m langen Regenwasserkanal DN 200 eine gedrosselte Einspeisung im freien Gefälle an den vorhandenen Kanalschacht im Bereich der Kreuzung der Straßen *Roter Strumpf*, *Triftweg* und *Gunzelinweg*, der eine Sohltiefe von 2,71 m aufweist.

Das bestehende Ortsnetz der Regenwasserkanalisation von Groß Denkte wird durch das neue Baugebiet in keiner Weise zusätzlich belastet. Um die Anforderung nach § 5 Absatz 1 Nummer 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

zu erfüllen, wonach eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden ist, darf mit entsprechenden Maßnahmen zur Versiegelung im Baugebiet erst begonnen werden, wenn ein mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept vorliegt. Hinsichtlich der zulässigen Abflussmenge ist grundsätzlich § 5 WHG zu beachten. Durch die zusätzliche Versiegelung darf grundsätzlich nicht mehr Wasser abgeleitet werden, als bei einem 1-jährlichen Niederschlagsereignis in 15 Minuten anfällt. Für die Berechnung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein mindestens 5-jährliches Niederschlagsereignis gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 (Ausgabe Dezember 2013) in Verbindung mit den KOSTRA-DWD 2010R-Daten für das Rasterfeld Spalte 40 und Zeile 40 zu Grunde zu legen.

Entsprechend diesen Anforderungen wurde das Regenrückhaltebecken für das Neubaugebiet Asseblick IV seitens des Ing.-Büros Hempel-Schierz / Lamspringe für  $110 \text{ m}^3$  ausgelegt. Grundlage ist das DWA-Arbeitsblatt A 117. Für die Auslegung wurden folgende Bemessungsansätze zugrunde gelegt:

1. Die befestigte Straßenfläche beträgt rd.  $2.900 \text{ m}^2 = 0,29 \text{ ha}$  mit einem Befestigungsgrad von 100 %. Die Oberfläche wird in Pflasterbauweise ausgeführt.

2. Zusätzlich zum Regenwasserabfluss von der Straße wird ein jeweils 4,00 m breiter Grundstückstreifen als abflusswirksame Fläche mit einem Befestigungsgrad von 40 % für das RRB berücksichtigt. Die zusätzlich angeschlossene Fläche ergibt sich zu  $2.400 \text{ m}^2 = 0,24 \text{ ha}$ , so dass insgesamt als Einzugsfläche für das RRB  $5.300 \text{ m}^2 = 0,53 \text{ ha}$  angesetzt werden.

3. Die einzelnen Grundstücke sollen eine dezentrale Rückhaltungssysteme mit einem spezifischen Volumen von  $3 \text{ m}^3/\text{pro } 100 \text{ m}^2$  befestigter Grundstücksfläche erhalten. Der Drosselabfluss der Zisterne wird an den RW-Kanal angeschlossen. Der Zufluss aus den Zisternen in das RRB wird in der Berechnung unter „vorgeschaltetem RRB“ mit  $571/\text{s} * \text{ha}$  berücksichtigt.

4. Die Abflussdrossel aus dem RRB wird mit  $20 \text{ l/s}$  angesetzt. Diese Drosselmenge ist im nachfolgenden RW-Kanal hydraulisch verkräftbar und führt nicht zur Überflutung. Die bestehende Verrohrung mündet im Westen in ein bestehendes Regenrückhaltebecken (RRB II)  $V = 530 \text{ m}^3$  vom BG „Asseblick II“ aus dem Jahr 1996. Damals war vom jetzigen BG „Asseblick IV“ eine Fläche von  $0,86 \text{ ha}$  als Außengebietsfläche I in die Bemessung „Asseblick II“ einbezogen worden. Diese Außengebietsfläche für „Asseblick II“ wird jetzt mit BG „Asseblick IV“ bebaut und an das neue RRB angeschlossen und mit dezentralen Speicherräumen ausgerüstet. Es fällt diese Außengebietsfläche daher aus der Bemessung „Asseblick II“ heraus und entlastet das bestehende RRB II. Dafür wird zukünftig die Drosselwassermenge von  $20 \text{ l/s}$  in das vorh. RRB II abgeleitet, so dass an der bestehenden Einleitungserlaubnis u. E. keine Änderungen erforderlich sind.

5. Die Bemessung des neuen RRB „Asseblick IV“ wird als Anlage beigefügt. Der maßgebende Bemessungsregen ist der 3-Std.-Regen mit einer Niederschlagshöhe von  $31,8 \text{ mm}$ .

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge des neu zu schaffenden Straßenraumes der *Planstraße* sichergestellt. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes im befestigten Seitenbereich der *Planstraße* aufgestellt werden.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

### **Erschließung**

Da sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben haben, kann bei Bauvorhaben im Planungsgebiet auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der hohen Lehm- und Schluffanteile hoch bis mäßig verdichtungsgefährdet. Es sollte daher unbedingt vermieden werden, diese in feuchtem Zustand zu befahren. Besonders auf den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen dient dies der Vermeidung von Verdichtung und künftigen Nutzungsbeeinträchtigungen.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. Angaben über die Lage in einem Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet, die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der bislang nicht vorhandenen *Planstraße* erforderlich. Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 350.000 €. Ergänzende Kosten sind für den erforderlichen Ausbau vom nördlichen Bereich des Straßenraumes *Roter Strumpf* auf einer Länge von rd. 30 m einzukalkulieren; dieser Abschnitt liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasser- und für den Regenwasserkanal, die Zisternen auf den privaten Grundstücken sowie für das Rückhaltebecken, die in Höhe von ca. 300.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 4000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 120.000 €, anzusetzen. Die Anlage der Fläche für Gemeinbedarf wird mit insgesamt 50.000 € angesetzt; für den Pflanzstreifen werden insgesamt 15.000 € veranschlagt.

Die gesamten Herstellungskosten werden auf die neuen Eigentümer umgelegt; der Pflanzstreifen im Norden wird nach seiner Herstellung den jeweiligen Grundstückseigentümern übertragen. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den integrierten Baumstandorten, das Regenrückhaltebecken und die Gemeinbedarfsfläche werden der Gemeinde nach Herstellung übereignet.

## **9 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung**

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben einer Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude (Höhe, Dächer), aber auch durch die Außenanlagen, Begrünung und den Straßenraum bestimmt. Da die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch örtliche Bauvorschriften ergänzt.

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringst möglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert auch aus einer angemessenen Homogenität im äußeren Erscheinungsbild. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Um dennoch ein Grundmaß an Homogenität zu gewährleisten, steckt der vorliegende Bebauungsplan nur einen relativ groben Rahmen, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Das geplante Baugebiet bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes von Groß Denkte. Auf das harmonische Erscheinungsbild der künftigen Ortsansicht und auf die Ausbildung eines angemessenen Überganges in die umgebende Kulturlandschaft muss daher besonderer Wert gelegt werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung der 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern am nördlichen Rande des Plangebietes (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich weiterhin auf die einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes, entsprechend ihrer topographischen Lage. Aufgrund der exponierten Lage gegenüber dem Bestand ist die Festlegung einer höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude vorgegeben. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch "ausbrechen" oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Neben den unten näher erläuterten Elementen ist deshalb auch die Trauf- und Firsthöhe ein wesentliches gestaltbildendes Element. Dieses ist durch städtebaurechtliche Festsetzungen geregelt (siehe Textliche Festsetzungen 1.2).

Form und Farbe der Dachlandschaft tragen in erheblichem Maße zur Gesamterscheinung des Ortes bei. Allerdings weist die bauliche Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Gestaltung auf: Ist die Bebauung im Altdorf noch durch eher steile Satteldächer gekennzeichnet, so stellen sich die Baukörper und die Dachformen in den angrenzenden jüngeren Ausbaubereichen eher uneinheitlich dar.

Im Plangebiet werden neben den klassischen Formen des steilen Sattel- oder Krüppelwalmdach auch andere Dachformen wie Walmdächer, gegenläufig versetzte Pultdächer oder Flachdächer zugelassen. Diese lassen die heute zeitgemäße moderne Gestaltung aufgreifen, ermöglichen eine optimierte Raumnutzung und bieten zudem aus energetischer (und damit auch aus ökologischer Sicht) Vorteile. Durch die Südexposition der meisten Grund-

stücke wird dabei die effektive Solarnutzung unterstützt. Mit Blick auf die vorgegebene Eingrünung des nördlichen Ortsrandes und mit Verweis auf die Höhenvorgaben, wodurch insbesondere Gebäude mit Flachdach maximal etwa die Traufhöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern aufweisen dürfen, kann sich keine erhebliche Störung des Ortsbildes oder auch des angemessenen Überganges in die umgebende Landschaft ergeben.

Die Farbwirkung der (sichtbaren) Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Ortsbildes an der Dachlandschaft der gewachsenen Ortslage orientieren. Hier sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Materialien typisch. Ausgeschlossen werden dadurch die sich seit einigen Jahren auf dem Markt befindlichen Farben wie hell- und dunkelblau, grün oder gelb etc. Die Verwendung entsprechender Farben würde zu einer Auflösung der homogen wirkenden Dachlandschaft führen. Dabei ist die vorhandene Dachlandschaft durch matte, nicht glänzende Materialien geprägt.

Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im östlichen Siedlungsbereich von Groß Denkte nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft wird im Umfeld durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist. Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortsuntypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Ruhige Dachflächen sind entscheidend für ein ganzes Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Schließlich werden Glasdächer bzw. Teilflächen mit Glas zugelassen, wo eine besondere Belichtung erforderlich ist. Gleichzeitig wird auch eine effektive Solarnutzung unterstützt.

Weiterhin soll darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Verhindert werden soll die Verwendung von hellen Plattenbehängen und künstlichen Verkleidungen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Grundstückseinfriedungen sollten so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen wie landschaftsbezogenen Lage des Baugebietes gerecht wird. Überhohe Zäune und Hecken schaffen gestalterisch abweisend wirkende Grundstücke. Die zur Straßenseite orientierten Einfriedungen sollen sich mit Form, Material und Farbe in die Umgebung einfügen.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zur Straßenseite auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. die Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung er-



folgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Im Randbereich der Baufelder, insbesondere zu den umgebenden Ackerflächen im Norden und den beiden öffentlichen Flächen mit dem Regenrückhaltebecken bzw. der Gemeinbedarfsfläche mit dem Parkplatz etc., soll die Wahrnehmung der Siedlung im Übergang zur freien Kulturlandschaft nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Sofern hier eine Einfriedung als notwendig erachtet wird, kann diese aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

### **Konkrete Regelungen**

#### § 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Asseblick IV“ der Gemeinde Denkte.

#### § 2 „Gestaltung des Daches“

1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.

2 Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach, Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4 Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5 Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

#### § 3 „Gestaltung der Außenwände“

Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

#### § 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“

1 Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2 Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Norden vorgesehen wird, muss diese entweder aus einem Maschendrahtzaun oder aus einem Stabmattenzaun bestehen, die max. eine Höhe von 120 cm aufweisen

dürfen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber dem Regenrückhaltebecken und der Fläche für Gemeinbedarf vorzusehen. Öffnungen oder Pforten, Tore sind hier unzulässig.

#### § 5 „Ordnungswidrigkeiten“

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Denkte am 23.04.2016 und wurde ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 (1) Satz 2 BauGB am \_\_.\_\_.2016.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.12.2017 bis 19.01.2018.

Die Beschluss zum Verfahren nach § 13b BauGB sowie der Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte am 14.06.2018. Im Zeitraum vom 02.07.2018 bis zum 06.08.2018 erfolgten die entsprechenden Beteiligungen.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Gemeinderates am \_\_.\_\_.2018.

Gemeinde Denkte, den \_\_.\_\_.2018

---

Bürgermeister

Siegel