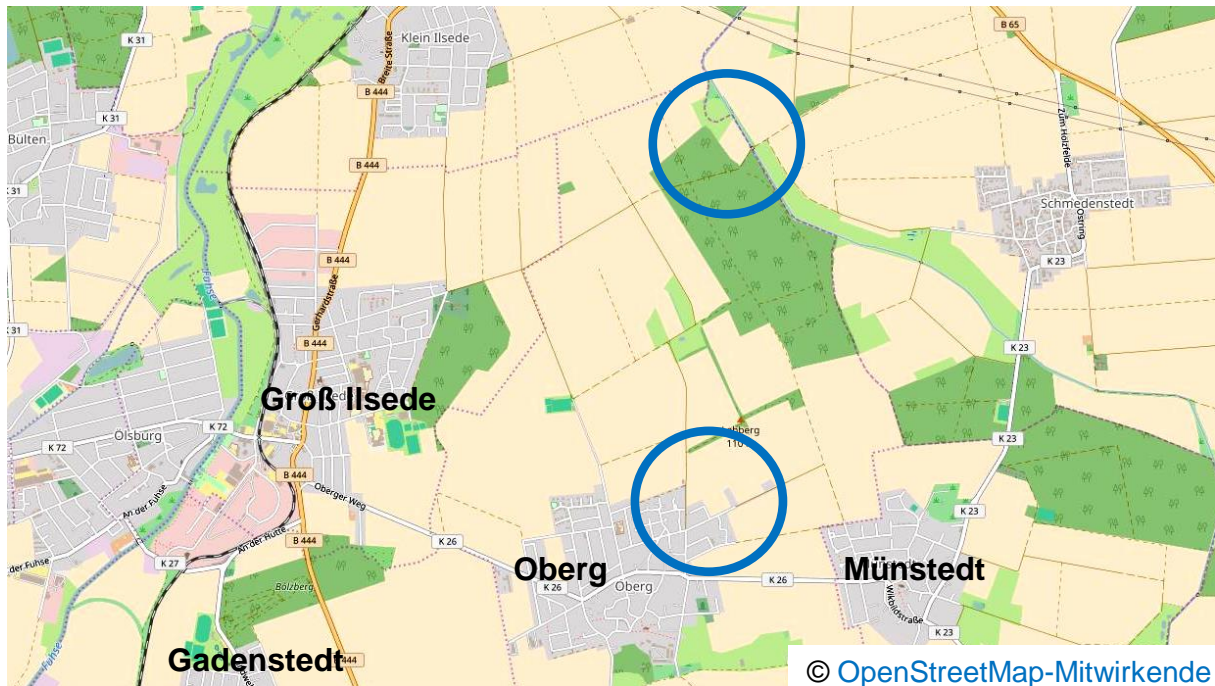


Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 23 Lahmorgen

zugl. 1. Änderung Nr. 15 Lahbergweg-Ost



Stand: 03/2017
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	8
2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	10
2.6 Bergbaurechtliche Belange	11
2.7 Naturschutz und Landschaftspflege	11
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	15
3.2.1 Bestand	15
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
4.0 Flächenbilanz	23
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen/ Nachrichtliche Übernahmen	23
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	25
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	25
10.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ilsede liegt im Städtedreieck der Oberzentren Hannover – Braunschweig – Hildesheim und grenzt nach Norden unmittelbar an die Kreisstadt Peine, die Mittelzentrum ist. Die Gemeinde wurde zum 01.01.2015 aus den beiden Gemeinden Ilsede und Lahstedt gebildet. Die aus den Ortschaften Adenstedt, Bülten, Gadenstedt, Groß Bülten, Groß Ilsede, Groß Lafferde, Klein Ilsede, Münstedt, Oberg, Ölsburg und Solschen bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 21.800 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Ilsede Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde¹⁾ mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde Ilsede das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Hier sind das Siedlungsgefüge Groß Bülten, Ölsburg und Groß Ilsede sowie die Ortschaft Gadenstedt jeweils als Grundzentrum sowie die Ortschaft Groß Lafferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren weiterhin die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oberg. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebiets für rd. 22 - 26 Wohneinheiten.

Die Ortschaft Oberg, im Südosten der Gemeinde gelegen, hat zurzeit rd. 2.130 Einwohner. Zentrale dörfliche Einrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule sind im Ort vorhanden. Die ausgeprägte Wohnfunktion wird durch einen Nahversorger gestützt. Darüber hinaus findet sich insbesondere in der Ortsmitte noch eine gute Nutzungsmischung aus Wohnen, dem Einzelhandel, Gewerbe und der Landwirtschaft.

Der Plangeltungsbereich ist nach der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 sowohl Teil eines "Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft" wie auch Teil eines "Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft". Nach den Grundsätzen des RROP sollen in "Vorbehaltsgebieten" alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (III 2.1 (6)). Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Gemeinde ist insofern begründet möglich. Da die Baugebietsentwicklung einen bestehenden Siedlungssplitter (2 Wohngrundstücke im Osten) integriert, besondere naturschutzfachliche Qualitäten für die Fläche nicht bestehen und der Planbereich keinen zusammenhängenden Ackerschlag zerteilt, hat die Gemeinde auf Flächennutzungsplanebene (39. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Lahstedt) eine entsprechend abweichende Entscheidung zugunsten einer Wohnentwicklungsfläche getroffen.

Nach dem Bebauungskonzept schafft der Bebauungsplan Raum für 22 – 26 Wohneinheiten. In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen. Danach ergibt sich für den Ort bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von 2.130 ein jährlicher Bedarf von

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

rd. 7,5 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan ist somit bedarfsgerecht für die Ortschaft für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum. Darüber hinaus nutzt die Gemeinde unter Beachtung von § 1a Abs. 2 BauGB für die notwendige Eigenentwicklung in Oberg auch kontinuierlich die Möglichkeiten der Nachverdichtung, wie zuletzt bei dem Baugebiet "Wohnanlage Sonnenstraße".

Die Planung trägt insofern den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Ilsede besitzt aktuell zwei gültige Flächennutzungspläne, einen für das Altgebiet von Ilsede und einen für das Altgebiet der ehemaligen Gemeinde Lahstedt. Der Flächennutzungsplan für das ehemalige Altgebiet der Gemeinde Lahstedt stellt den Planbereich des Bebauungsplans als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9 a) BauGB dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Entwicklung eines Wohngebiets widersprechen insofern zunächst den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grunde passt die Gemeinde den Flächennutzungsplan für das ehemalige Altgebiet von Lahstedt im Rahmen der 39. Änderung entsprechend den Planungsintentionen des Bebauungsplans an und ändert die bestehende Darstellung in eine Wohnbaufläche (W). Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Bebauungsplanaufstellung, so dass dem o. g. Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Der Bebauungsplan überplant im Nordosten eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 15 Lahbergweg-Ost, der am 12.02.2003 Rechtskraft erlangte. Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt insofern hier formalrechtlich zugleich eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 Lahbergweg-Ost.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs in der Ortschaft Oberg dienen soll. So besitzt der Ort aktuell nur noch vereinzelte Baulücken für die Wohnentwicklung. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei die Schaffung von rd. 22 – 26 Wohneinheiten, was bezogen auf eine Einwohnerzahl von rd. 2.130 Personen bedarfsgerecht für einen mittelfristigen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren ausreichend ist.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Oberg macht dabei besonders Sinn, da die Ortschaft nicht nur eine gute soziale und schulische Grundversorgung (KiTA, Grundschule) aufweist, sondern auch noch Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Nahversorgungssegment im Ort besitzt.

Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung des Baugebiets an dieser Stelle wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Gemeinde Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei die notwendige Wohnfunktion aber auch die Möglichkeit, das Wohnen ergänzende Funktionen in der dörflichen Lage zu etablieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen (GRZ) und über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Dabei werden die Grundflächenzahlen (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage und im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem freistehenden Einfamilienhaus – überwiegend auf 0,3 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 45 % möglich. Den Bedürfnissen der Bauwilligen folgend und um den Zielen des Klimaschutzes in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden II-Vollgeschosse zugelassen, da es hierdurch möglich ist, kompakte, energetisch effektive Baukörper zu errichten.

Einer lockeren Bebauungsstruktur entsprechend wird eine offene (o) Bauweise bestimmt, die einen seitlichen Grenzabstand der Gebäude determiniert und die Länge der Gebäude auf maximal 50 m begrenzt.

In einen Teilbereich des Wohngebiets soll die Anlage einer Hausgruppe in verdichteter Bauweise ermöglicht werden, da zunehmend auch in den Dörfern eine Nachfrage nach Wohnungen mit einem kleinen Gartenanteil besteht. Entsprechend wird für diesen Teilbereich nicht nur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen, um diese Hausgruppe auch kostensparend und klimaschonend in einer kompakten Bauweise errichten zu können, wird abweichend von der offenen Bauweise (a) auch eine größere Gebäudelänge zugelassen. Für die Hausgruppe besteht die Absicht, hier auch altengerechtes Wohnen umzusetzen, so dass bei Verzicht auf einen kostenintensiven Aufzug eher das ebenerdige Wohnen in I-geschossiger Bauweise angestrebt wird. Da dieses aber bezogen auf das übrige Baugebiet aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, und der Bebauungsplan auch dann funktionieren soll, wenn dieses Projekt wegen zu geringer Nachfrage nicht realisiert werden sollte, wird auch hier eine II-Geschossigkeit zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen be-

stimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Abweichungen hiervon werden nur für die Grundstücke getroffen, die den künftigen Nordrand der Siedlung bilden werden, um hier ausreichend Raum für die dort vorzunehmende Eingrünung mit Gehölzen vorzuhalten.

So soll unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes die neue Wohnbebauung in Richtung Norden zur freien Landschaft zumindest teilweise mit standortheimischen Gehölzen abgeschlossen werden, so dass sich künftig in der Außenansicht ein als angenehm empfundenes Wechselspiel von Gebäuden und Gehölzen ergibt.

Im Sinne einer zurückhaltenden Reglementierung bei der Nutzung der Wohngrundstücke und insbesondere auch wegen fehlender Gründe für eine stringente Eingrünung der Wohngrundstücke zu den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, bestimmt der Bebauungsplan keine geschlossene Randeingrünung zur offenen Feldflur, sondern lediglich eine Mindestanzahl von einem Gehölz je 0,80 laufender Meter nördlicher Grundstücksgrenze, die im Nahbereich der dem Ackerrand zugewandten Grundstücksgrenze zu pflanzen sind. Diese Festsetzung ermöglicht den Eigentümern sowohl Durchblicke in die freie Landschaft zu erhalten, wie auch die Anlage eines Geräteschuppens oder Gartenhauses am Rande ihres Grundstücks. Durch die eingeschränkte Pflanzenauswahl auf standortheimische Laubgehölze kann somit eine der Natur und dem Landschaftsbild angemessene Gestaltung erzielt werden, ohne den Umstand zu kaschieren, dass sich hinter der Eingrünung eine dörfliche Siedlung befindet. Es sind zudem keine Konflikte mit der Feldbewirtschaftung zu erwarten, die besondere Abstände oder Maßnahmen zum Schutz der unterschiedlichen Belange begründen werden. Vielmehr sollte jedem Bauwilligen bewusst sein, dass landwirtschaftliche Flächen ein Wirtschaftsgut darstellen, das mit Hilfe großer Maschinen bearbeitet wird, wobei Stäube und Lärm entstehen, die wetterabhängig und jahreszeitlich bedingt auch in sonst üblichen Ruhezeiten (nachts, Sonn- und Feiertagen) anfallen können und im üblichen Rahmen hinzunehmen sind.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen in Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung auf die Ackerflächen einzustellen. Hingewiesen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gem. §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz, die zu beachten sind. Danach sollte insbesondere bei der Verwendung von Bäumen auf die Einhaltung ausreichender Grenzabstände geachtet werden. Entsprechend trifft die Festsetzung auch nur den Zwang standortheimische Gehölze anzupflanzen. Ob hier auch Bäume gesetzt werden, liegt in der Entscheidung der Eigentümer. Unter Beachtung der festgesetzten Pflanzdichte und Pflanzabstände ist eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen.

Der Grundintention des Bebauungsplans folgend, der zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen bestimmt, um die späteren Grundstücksteilungen nicht vorweg zu nehmen, wird das im Nordwesten unmittelbar angrenzende allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.15 "Lahbergweg-Ost" so einbezogen, dass die dort festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplanbereich "Lahmorgen" vereinigt wird. Der damit einhergehende Verlust der hier im Ursprungsplan festgesetzten Randeingrünung, die ihre Funktion als Randeingrünung mit dem neuen Baugebiet verliert, ist in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von Natur und Landschaft eingeflossen.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" des Landkreises Peine zu beachten.

2.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

- Allgemeines

Die Ortschaft Oberg ist über die Kreisstraße K 26 in das klassifizierte Straßenverkehrsnetz eingebunden. Hier verläuft auch eine Buslinie mit Anschluss an den Zentralen Omnibusbahnhof in Groß Ilsede, der auch Haltepunkt der Regio-Busse ist. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Münstedter Weg in rd. 400 – 500 m Entfernung zum Planbereich. Die Buslinie trägt aktuell die Nummer 515.

- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Teile des Baugebietes können direkt an die bestehenden gemeindlichen Erschließungsstraßen "Bürgermeister-Olms-Straße" und Lahmorgen" angebunden werden. Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Straßen ist nicht erforderlich. Für die Erschließung der übrigen Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m fest, die im nördlichen Verlauf platzartig leicht aufgeweitet ist, um auch die allgemeinen Aufenthaltsqualitäten des Verkehrsraums zu erhöhen.

Die gewählte Breite von 6,00 m ist ausreichend zur Erschließung der wenigen angeschlossenen Wohngrundstücke. Der Ausbau ist wie in den südlich und westlich angrenzenden Baugebieten vorgesehen. Das Polizeikommissariat Peine weist darauf hin, dass die neue Erschließungsstraße und die Straße "Lahmorgen" nicht als "verkehrsberuhigter Bereich" (Z. 325 StVO) beschildert werden sollten, weil das die Vorfahrtsregel "Rechts vor Links" (§ 8 StVO, VwV-StVO zu § 45) außer Kraft setzen (§ 10 StVO) würde. Diese Regel sorgt innerhalb des Gebiets u. a. zur Verkehrsberuhigung/ Geschwindigkeitsreduzierung.

Bei möglichen Eingriffen in die vorhandene "Bürgermeister-Olms-Straße" ist darauf zu achten, dass die Durchfahrbarkeit der Straße auch für überbreite Fahrzeuge der Landwirtschaft weiterhin sichergestellt ist.

Da die im Bebauungsplan "Lahbergweg-Ost" festgesetzt Erschließungsstraße "Lahmorgen" in Höhe des neuen Baugebiets lediglich eine Parzellenbreite von 5,00 m besitzt, erfolgt hier bauplanungsrechtlich eine Angleichung der Verkehrsflächenbreite um 1,00 m im aktuellen Plangebiet, so dass der Verkehrsraum auch an dieser Stelle eine Breite von 6,00 m erhält. Veränderungen am vorhandenen Ausbaugrad des Straßenkörpers des "Lahmorgens" sind nicht vorgesehen.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen Rechnung getragen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen wird im Zuge der Straßenausbauplanung von der Gemeinde festgelegt. Die Planstraßen mit Breiten von 6,00 m bieten hierfür ausreichend Raum.

Die erforderlichen Stellplätze in den Wohngebieten sind durch die Bauwilligen durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Grünflächen

- öffentliche Grünflächen/ Regenwasserrückhaltung gem. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/

Für eine verzögerte Ableitung des in den Baugebieten und auf den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal ist eine Rückhaltemaßnahme erforderlich, die über ein offenes Becken erfolgen soll. Damit sich die Anlage in seiner Gestaltung dem dörflichen Umfeld und dem künftigen Wohngebiet einfügt, soll das Becken in eine Grünanlage eingebettet werden. Dieser Intention folgend setzt der Bebauungsplan für die Regenwasserrückhaltung eine Grünfläche fest.

Als Teil der öffentlichen Erschließungs- und Entsorgungsaufgabe für das Baugebiet wird die Fläche im Bebauungsplan eigentumsrechtlich der Öffentlichkeit zugeordnet, auch wenn die Aufgabe und die Fläche später einem (privaten) Verband übertragen werden.

- private Grünflächen gem. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Eingriffsregelung (siehe Pkt. 2.7 Natur und Landschaft) hat für das Baugebiet einen externen Ausgleichsbedarf ermittelt, der auf einer Ackerfläche im Norden der Gemarkung Oberg in unmittelbarer Nähe zum Pisserbach durchgeführt werden soll. Das betreffende Flurstück zählt zum als "Dachwiese" bezeichneten Gemarkungsteil zwischen dem Waldgebiet des Oberger Gutsfortes und dem Pisserbach.

Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Pe16 "Oberger Gutsforst". Die Schutzgebietsverordnung sieht vorrangig den Erhalt der Buchen- und Eichen-Altholzbestände vor. Auf der Fläche selber findet sich ein Baumbestand nur in direkter Ufernähe zum Pisserbach, während der überwiegende Teil ackerbaulich genutzt wird. Das Gebiet liegt zugleich im seit 2015 vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiet des Pisserbachs.

Abgeleitet aus den gesetzlichen Vorgaben ist die Fläche nach Abwägung durch die Raumordnung im RROP 2008 als "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorranggebiet Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet Erholung" festgelegt.

Der Lage im Überschwemmungsgebiet und dem alten Gemarkungsnamen ("Dachwiese") folgend, ist für die Ackerfläche die Umwandlung zugunsten von mesophilem Grünland vorgesehen. Die dabei notwendige extensive Grünlandpflege kann neben einer sporadischen Mahd auch durch eine extensive Beweidung erfolgen. Eine Aufforstung oder eine Bepflanzung mit Gehölzen würde zwar eher den Schutzziele der LSG-Verordnung entsprechen, dieses würde allerdings den Belangen des Hochwasserschutz und der nach Norden und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung widersprechen.

Bezogen auf die Schutzziele der LSG-Verordnung wird der bestehende Gehölzbestand im Nordosten als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB gesichert, während das Maßnahmenziel der Grünlandentwicklung über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Die Zulässigkeit der Maßnahme im LSG wird im Rahmen der Planaufstellung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Peine abgestimmt.

Mit der Entwicklung einer Grünlandfläche entsteht möglicherweise ein erhöhter Unkrautdruck auf benachbarte Ackerflächen, dieses gehört aber auch in der Kulturland-

schaft Deutschlands zu den normalen Gegebenheiten, zumal hier, wo das Areal Teil einer Auenlandschaft ist.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Teilen des Gebietes ist über die in den Straßenräumen der Erschließungsstraßen "Lahmorgen" und "Bürgermeister-Ohlms-Straße" liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Die Ergänzung von Hausanschlüssen im Zuge der weiteren Bebauung des Gebietes ist dabei ohne öffentliche Maßnahmen möglich. Für den weiteren Teil des Baugebiets ist eine Ergänzung der Verbundnetze innerhalb der Planstraße möglich.

Dabei erfolgt die Versorgung mit Strom über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Netze der Avacon AG. Die Netze für Gas befinden sich im Eigentum der Gemeindewerke Peiner Land GmbH & Co. KG. Die Telekommunikationsgrundversorgung wird die Deutsche Telekom AG sichern. Innerhalb der angrenzenden Straßenräume befinden sich auch Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Trinkwassernetz der Ortschaft Oberg.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz zur Kläranlage Münstedt.

Eine gezielte Regenwasserversickerung ist aufgrund der im Planbereich und dessen Umfeld vorhandenen bindigen Böden nicht möglich. Zur Vermeidung von Überlastungen des Regenwasserkanalnetzes wird es daher zu einer Sammlung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kommen. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene erste Einschätzung des benötigten Retentionsraumes durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Olaf Schulz, Braunschweig, kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 400 m³ benötigt werden, um ein 10-jähriges Bemessungsereignis schadlos zwischen zu speichern und gedrosselt dem RW-Kanal in der Bürgermeister-Ohlms-Straße zuzuführen. Bei maximal 0,90 m Tiefe des Regenwasserrückhaltebeckens ist die rd. 670 m² große Grünfläche ausreichend, da die Ecklage an den Straßen die Anlage eines gesonderten Unterhaltungstreifens für das Becken erübrigt. Eine Tiefe des Beckens von 0,90 m soll nicht überschritten werden, da das Becken ansonsten einzufrieden wäre. Dieses soll mit Rücksicht auf die zentrale Lage im Siedlungsbereich und der Ortsbildgestalt vermieden werden. Der Wasserverband Peine gibt hierzu die Anregung, dass das Regenrückhaltebecken als Trockenbecken ohne Dauereinstau geplant und von Gehölzpflanzungen freigehalten werden sollte. Ferner sollte das Becken nach Auffassung des Verbandes so ausgelegt werden, dass es im Rahmen der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen maschinell gemäht werden kann.

Die Ackerflächen im Baugebiet sind wahrscheinlich drainiert. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der verbleibenden Drainagen und um zu verhindern, dass es zu Vernässungen der künftigen Wohngrundstücke kommt, sind angeschnittene Drainagen fachgerecht abzufangen.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Erschließungsstraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von 6,00 m und die Eckausrundungen sind so geplant, dass auch die mehrachsigen Fahrzeuge die Grundstücke im Baugebiet anfahren können. Für die Anlieger der lediglich 3,50 m breiten Erschließungsstraße gilt dagegen, dass diese ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe an der 6,00 m breiten öffentlichen Straße dort bereitstellen müssen, wo die Abfuhr gefahrlos

erfolgen kann. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen (siehe auch Pkt. 5.0).

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücksbereich.

Im Bereich des im öffentlichen Straßenraums bestehenden Leitungsnetzes ist entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von Überbauungen frei zu halten ist.

Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes sind dabei u. a. folgende Erfordernisse zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Der Wasserverband Peine ist zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung grundsätzlich bereit. Der Verband kann jedoch le-

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

diglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

2.6 Bergbaurechtliche Belange

Innerhalb des Planbereichs befinden sich zwei aufgelassene Erdölbohrungen.

Bei der südöstlichen Bohrung (Deutscher Michel 4) soll eine Erkundung von Erdöl mit einer Endteufe von 415 m u. Gelände zwischen dem 01.07. und dem 01.08.1934 stattgefunden haben. Die Art der Koordinatenfindung wird im Informationssystem als "nicht bekannt" erläutert.

Für die nordwestliche Bohrung (Oberg 5, Rakay) sind – nach Interpretation der Angaben des NIBIS® Kartenservers des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie – keine Informationen über den Zeitraum und die Tiefe bekannt.

Zwei weitere aufgegebenen Bohrungen befinden sich unmittelbar südlich im Verlauf der Bürgermeister-Ohlms-Straße.

Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5,00 m freizuhalten. Des Weiteren muss die ehemalige Bohrung mindestens aus einer Himmelsrichtung für ein größeres Fahrzeug erreichbar sein. Die Lage der beiden Bohrungen ist im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt.

2.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan überplant im Geltungsbereich I eine rd. 17.000 m² große landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die von drei Seiten durch Wohngrundstücke begrenzt wird. Nach Norden schließt die offene Feldflur an. Das Gelände steigt leicht um etwa 1,00 m in Richtung Norden an. Das Gebiet ist im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt, Schutzgebiete oder Objekte nach Naturschutzrecht bestehen hier allerdings nicht. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine aus dem Jahre 1993 bzw. seiner Teilfortschreibung erfüllt der nördlich angrenzende Freiraum die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Unterschutzstellung ist allerdings bis heute nicht erfolgt.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde orientiert sich hierbei an das in Niedersachsen gängige Modell des Niedersächsischen Städtetages²⁾.

²⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild begrenzt die Gemeinde die Baulandentwicklung auf die durch den Siedlungsrand im Westen und Osten vorgegebene Grenze zur freien Landschaft im Norden. Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften setzt der Bebauungsplan zum Feldrand keine geschlossene Heckenstruktur, sondern lediglich die Pflanzung einer Mindestanzahl von Gehölzen fest, um eine geschlossene vertikale Struktur zu vermeiden, da diese von Feldlerchen gemieden werden.

Eingriffsbilanzierung

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Diese mögliche Veränderung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eingeflossen, da wegen der noch fehlenden Ergebnisse der Artenkartierung eine Abschätzung darüber erst nach der Kartierung erfolgen kann.

Gemäß textlicher Festsetzung sind je 0,80 lfm nördlicher Grundstücksgrenze mindestens 1 standortheimisches Laubgehölz zu pflanzen. Bei der rd. 143 m langen Planbereichsgrenze und einer Bepflanzungsfläche von rd. 2,25 m² entspricht dieses einer Fläche von rd. 320 m², die so in die Bilanzierung gesondert eingeflossen ist.

Auf Grundlage der aktuell ermittelten Bestandssituation ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet werden kann:

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff Geltungsbereich I des Bebauungsplans							
Ist-Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- wert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 2 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	17.070	1	17.070	versiegelte Fläche WA 60% (X)	1.368	0	0
				Neuzeitlicher Ziergar- ten WA 40% (PHZ)	912	1	912
				versiegelte Fläche WA 45% (X)	5.715	0	0
				Neuzeitlicher Ziergar- ten WA 55% (PHZ)	6.670	1	6.670
versiegelte Fläche WA 45% (X) (Lah- bergweg-Ost)	65	0	0	Strauchhecke (HFS) im WA	320	3	960
Neuzeitlicher Ziergar- ten WA 55% (PHZ) (Lahbergweg-Ost)	35	1	35				
Strauchhecke (HFS) im WA (Lahbergweg Ost)	50	3	150	Verkehrsflächen (X)	1.565	0	0
Summe:	17.220			öff. Grünfläche/ Re- genwasserrückhal- tung	670	1	670
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			17.255	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			9.222
Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:						8.033	
D ie Bilanzierung ermittelt für den Geltungsbereich I des Bebauungsplans ein Defizit von 8.033 Wertpunkten.							
Ausgleichsmaßnahme "Die Dachwiese" Flurstück 17, Gemarkung Oberg							
Für den Ausgleich des ermittelten Defizits bezieht der Bebauungsplan eine weitere, im nahen Landschaftsraum gelegene Ackerfläche in den Plangeltungsbereich mit ein.							
Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Pe16 "Oberger Gutsforst". Die Schutzgebietsverordnung sieht vorrangig den Erhalt der Buchen- und Eichen- Altholzbestände vor. Auf der Fläche selber findet sich ein Baumbestand nur in direk- ter Ufernähe zum Pisserbach, während der überwiegende Teil ackerbaulich genutzt wird. Das Gebiet liegt zugleich im seit 2015 vorläufig zu sichernden Überschwem- mungsgebiet des Pisserbachs.							

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Berechnung des Flächenwertes vor und nach der Maßnahme Geltungsbereich II des Bebauungsplans							
Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- chen- wert	Planungs- umsetzung	Fläche [m²]	Wert- faktor	Flächen- chen- wert
vgl. Spalte 1 der Tabellen A+B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 4 der Tabelle A+B	vgl. Spalte 5 der Tabelle A+B	vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker (A)	3.678	1	3.678	mesophiles Grünland (GM)	3.678	3	11.034
Strauch-Baumhecke (HFM)	165	3	495	Strauch-Baumhecke (HFM)	165	3	495
Fläche	3.843			Fläche	3.843		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			4.173	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			11.529
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = 7.356 WE							
Gleich 0		Eingriff wird ausgeglichen					
<0		zusätzlicher Kompensationsbedarf					
>0		Eingriff wird überkompensiert					

Ergebnis

Das durch das Baugebiet erzeugte Defizit von rd. 8.033 WE wird durch die Maßnahmen im Geltungsbereich II des Bebauungsplans nach dem Modell rechnerisch zu rd. 92 % ausgeglichen. Ein Ausgleich im Sinne der gesetzlichen Vorgaben ist damit gegeben.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Oberg zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung). Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan im Geltungsbereich I eine Ackerfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie in einem II. Geltungsbereich eine Ackerfläche zugunsten von extensiv zu pflegendem Grünland.

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Dabei sehen die Planfestsetzungen im Einzelnen folgende Nutzungen vor:

Nutzung	Größe	zulässige Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete (WA) GRZ 0,3	1,27 ha	0,06 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA) GRZ 0,4	0,23 ha	0,14 ha
Straßenverkehrsflächen	0,16 ha	0,16 ha
Grünflächen, privat	0,38 ha	--
Grünflächen, öffentlich	0,07 ha	--
Plangeltungsbereich	2,11 ha	0,36 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft³⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁴⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und seiner Teilfortschreibung und des Flächennutzungsplans der Gemeinde abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt. Eine erste Vor-Ort-Begehung erfolgte im Herbst 2016.

Um den artenschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird im Frühjahr 2017 eine Kartierung des Feldhamsters und der Brutvögel durchgeführt.

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

3.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Der Bebauungsplan überplant im Geltungsbereich I eine rd. 17.000 m² große landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die von drei Seiten durch Wohngrundstücke begrenzt wird. Nach Norden schließt die offene Feldflur an. Im Nordwesten wird zusätzlich eine rd. 150 m² große Fläche eines allgemeinen Wohngebiets (WA) einbezogen, die gem. geltenden Bebauungsplan "Lahbergweg-Ost" auf rd. 50 m² mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

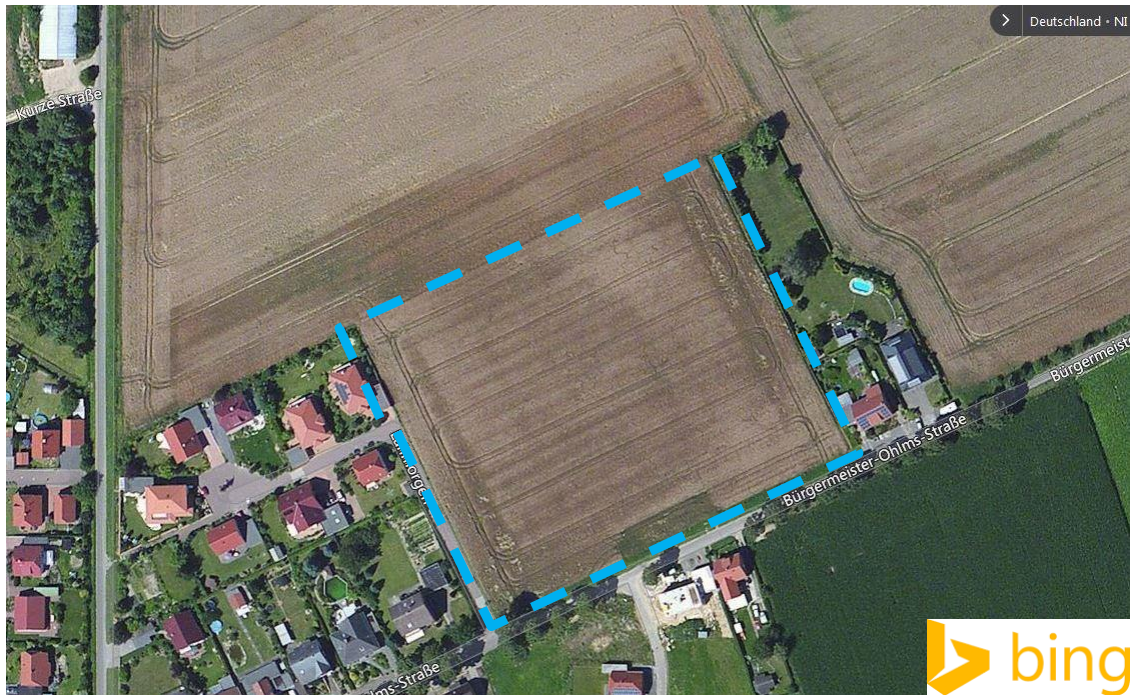
Das Gelände steigt leicht um etwa 1,00 m in Richtung Norden an. Das Gebiet ist im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft festgelegt, Schutzgebiete oder Objekte nach Naturschutzrecht bestehen hier allerdings nicht. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine aus dem Jahre 1993 bzw. seiner Teilfort-

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

schreibung erfüllt der nördlich angrenzende Freiraum die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Unterschutzstellung ist allerdings bis heute nicht erfolgt.



Geltungsbereich I (ohne Maßstab)



Geltungsbereich II (ohne Maßstab)

Die Fläche im Geltungsbereich II des Bebauungsplans ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Pe16 "Oberger Gutsforst". Die Schutzgebietsverordnung sieht vorrangig den Erhalt der Buchen- und Eichen-Altholzbestände vor. Auf der Fläche selber findet ein Baumbestand nur in direkter Ufernähe zum Pisserbach, während der überwiegende Teil ackerbaulich genutzt wird. Das Gebiet liegt zugleich im seit 2015 vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiet des Pisserbachs. Dem entspre-

chend bestehen für die Fläche im RROP 2008 Festlegungen als "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorranggebiet Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet Erholung".

Nach den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen weitergehende Hinweise auf Schutzgebiete oder auf Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten nicht.

Während die Intention einer grünräumlichen Aufwertung im Geltungsbereich II des Bebauungsplans mit den raumordnerischen Festlegungen und den gesetzlichen Zielen vereinbar sind, findet bezogen auf die Vorbehaltsfestlegung im RROP 2008 zugunsten von Natur und Landschaft für den Geltungsbereich I vordergründig eine Beeinträchtigung statt. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde hier mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans die Fläche gesetzeskonform in eine Wohnbaufläche umwandelt, gelten andere Ziele für die Fläche, so dass keine Beeinträchtigung stattfindet.

Nach der örtlichen Bestandsaufnahme im Oktober 2016 werden beide Flächen überwiegend als Acker genutzt. Im nordöstlichen Abschnitt des Geltungsbereichs II sind Gehölze vorhanden.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Ackerflächen zählen hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung). Die Entwicklung zu Wohngebieten mit Hausgärten verändert die Einstufung nicht. Im Bereich des künftigen mesophilen Grünlands (Geltungsbereich II) wird ein halbnatürlicher Biotoptyp (von besonderer Bedeutung) entwickelt.

Die Ergebnisse der Feldhamster- und Brutvogelkartierung liegen jahreszeitlich bedingt noch nicht vor. Sie werden vor Beschluss des Bebauungsplans berücksichtigt.

- Schutzgut Boden

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich seiner Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen in den Wohngebieten durch Bebauung und den Straßen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich. Außerhalb der versiegelten Flächen ändert sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bodens – vorher Acker, nun Garten – nicht.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde nur teilweise zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher auch durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Geltungsbereich II festgesetzte Grünlandentwicklung trägt mit der dauerhaften Stilllegung der Fläche zu einer Regeneration des Bodens bei, wobei u. a. der Naturlichtheitsgrad des Schutzgutes verbessert wird.

Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen auf den versiegelbaren Flächen werden damit in der Summe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

- Schutzgut Wasser

Offengewässer sind in den Geltungsbereichen des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Geltungsbereich II ist Teil eines "vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebietes" des Pisserbaches. Die Erfordernisse des Überschwemmungsgebietes – das Freihalten der Flächen – ist durch die Anlage einer Wiesenfläche ohne bauliche Anlagen oder Gehölze – beachtet. Beeinträchtigungen werden hier nicht vorbereitet.

Obwohl die Böden im Geltungsbereich I eine hohe Wasserspeicherrate aufweisen, ist die Versickerungsrate wegen der bindigen Bodenbeschaffenheit gering. Dennoch wird sich durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser erhöhen. Die Beeinträchtigungen sind damit zunächst erheblich. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird das anfallende Oberflächenwasser verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden. Mit dieser Maßnahme und mit der Stilllegung von Flächen im Geltungsbereich II des Bebauungsplans lassen sich die Beeinträchtigungen auf ein gering erhebliches Maß reduzieren.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima in den Plangeltungsbereichen wird geprägt durch die Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich für den Geltungsbereich I im geringen Maße durch Abgase aus der Siedlung. Die Funktion für das Schutzgut Klima, Luft ist an dieser Stelle nur mäßig eingeschränkt.

Der Geltungsbereich II ist wegen seiner Lage in der Auelandschaft des Pisserbaches als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, auch wenn Vegetation nur zeitweise besteht.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich von Bedeutung.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf der Ausgleichsfläche (Geltungsbereich II) entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. Die Beeinträchtigungen lassen sich hiermit in der Gesamtheit auf ein nicht erhebliches Maß reduzieren.

- Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich I ist wegen des östlich gelegenen Siedlungssplitters und der im Süden und Westen vorhandenen Bebauung trotz der ackerbaulichen Nutzung eher dem Siedlungsbereich als der freien Landschaft zuzuordnen. Dieser Charakter wird durch die geplante Bebauung deutlich verstärkt. Der Siedlungsrand wird verfestigt. Aufgrund der rechtwinklig in den freien Landschaftsraum ragenden Teilsiedlungen besteht aktuell kein harmonischer Übergang der Siedlung in die freie Landschaft.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsabschnitts sind die äußeren Grundstücksränder mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Geltungsbereich II wird durch Anlage einer Wiese der Landschaftscharakter im Landschaftsschutzgebiet gestärkt. Die Beeinträchtigungen werden hiermit in der Gesamtheit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

b) Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde bestehen für die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der näheren Umgebung nicht. Als Baudenkmal findet sich nördlich in rd. 300 m Entfernung vom Geltungsbereich I der rd. 11,20 m hohe Bismarkturm, der mit Sträuchern umstanden ist. Mit der Umsetzung des Baugebiets wird sich die Siedlungskante real etwas auf den Turm zubewegen, tatsächlich wird dieses aber vom Turm aus nicht wahrnehmbar sein werden. Eine Beeinträchtigung besteht nicht.

c) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der Wohngesundheit oder andere die Bevölkerung beeinträchtigende Belange sind nicht zu erkennen.

d) Bodenschutz

Die Planbereiche sind Teil der Börde. Im Geltungsbereich I ist der westliche Teilbereich den Tonsteinverbreitungsgebieten (Pseudogley-Schwarzerde) zuzurechnen, der östliche Teilbereich den Lehmverbreitungsgebieten (Braunerde-Parabraunerde). Beide Bodentypen besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen und sind ein ertragreicher und ertragsicherer Ackerstandort mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit. Nach der Bodenschätzungskarte liegt die Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl bei 73, die Ackerzahl/Grünlandzahl bei 76 für den westlichen Bereich. Im östlichen Teilbereich liegt Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl bei 69, die Ackerzahl/Grünlandzahl bei 72.

Der Geltungsbereich II zählt zum Verbreitungsgebiet der Talsedimente mit dem Bodentyp Gley. Die Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl liegt hier bei 47, die Ackerzahl/Grünlandzahl bei 49. In Richtung des Waldes finden sich mit einer Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl von 56 und einer Ackerzahl/Grünlandzahl von 50 etwas ertragsreichere Böden.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen sowie der Trägerabfrage gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten. Eine Belastung aufgrund Kohlenwasserstoffbohrungen ist wegen der mittlerweile mehr als 80 Jahre andauernden landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen. Auf eine entsprechende Untersuchung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetzes wurde daher verzichtet.

Durch Versiegelungen im künftigen Baugebiet wird das Schutzgut beeinträchtigt. Dieser Umstand ist innerhalb der naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebiets zu berücksichtigen und auszugleichen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung in dem Sinne, dass hier die Gefahr von schädlichen Einträgen in den Boden vorbereitet wird, besteht bei der Entwicklung eines Wohngebiets nicht. Beeinträchtigungen werden in der Gegenüberstellung mit der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung nicht vorbereitet.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohngebieten bereitet planerisch den Verlust von Ackerflächen vor. Der wenn auch intensiv bewirtschaftete Freiraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein naturnaher Biotoptyp wird zum

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

größten Teil durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Die bauliche Inanspruchnahme verursacht erhebliche Versiegelungen des Bodens, die zwar reversibel, aber auf Dauer angelegt sind.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die anhand des sog. "Städtetagsmodell" des Niedersächsischen Städtetages⁵⁾ durchgeführt wurde, ermittelt in der rechnerischen Bilanzierung des Ist-Zustandes einen Flächenwert von insgesamt rd. 21.428 Wertpunkten. Dem gegenüber steht ein Planungswert von 20.751 Wertpunkten. Der rechnerische Verlust beschränkt sich damit auf 677 WP, mithin rd. 3 % des Ist-Zustandes. Der Eingriff wird damit insofern nahezu vollständig kompensiert; die Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind demnach als nicht erheblich zu werten.

	Ist-Zustand	Planung
Geltungsbereich I	17.255 WP	9.222 WP
Geltungsbereich II	4.173 WP	11.529 WP
Summe	21.428 WP	20.751 WP

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hierzu besteht auch ein Merkblatt des Landkreises Peine, das allgemein bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans - die planungsrechtliche Vorbereitung notwendiger Wohnentwicklungsflächen - bestehen nur eingeschränkt alternative Planungsmöglichkeiten zu den Bebauungsplanfestsetzungen. So berücksichtigt die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" die dörfliche Struktur der Ortschaft und die Randlage des Gebiets zu landwirtschaftlichen Ackerflächen.

Alternative Planungen bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung. Eine andere Lokalisierung der Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung ist wegen der Gefällelage nicht möglich. Die Erschließungsführung berücksichtigt unter Nutzung der vorhandenen Straßen bereits die Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen im Planbereich unter Verzicht auf einen Teil der Baugebiete hätte einen erhöhten Erschließungsaufwand für die Baugrundstücke und einen höheren Grundstückspreis zur Folge, da siedlungsnahes (Bau)Land im Regelfall teurer veräußert wird, als unverbaubare Flächen in der freien Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, Ausgleichsmaßnahmen eher im Außenbereich umzusetzen.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer grundzentralen Aufgaben zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb der bebauten oder sonst vorbeeinträchtigten Siedlungsbereiche keine ausreichenden freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde auf andere Ackerflächen ausweichen müsste.

Bei Verzicht auf die Planung stehen für die Ortschaft selber keine eigenen Bauentwicklungsflächen zur Verfügung. Einwohner müssten auf andere Orte ausweichen. Die in Oberg vorhandene Infrastruktur würde mittelfristig geschwächt werden.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den Niedersächsischen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und einer Auswertung der Informationen des NIBIS®-Kartenserver (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erfolgte zusätzlich eine Vor-Ort-Begehung. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Einen Landschaftsplan als Maßstab für den Bebauungsplan besitzt die Gemeinde nicht.

Beim vorliegenden Stand der Umweltprüfung kann eine abschließende Aussage zum Artenschutz nicht getroffen werden, da eine Kartierung von Brutvögeln und dem Feldhamster jahreszeitlich bedingt noch nicht durchgeführt wurde. Die Kartierungser-

gebnisse werden noch vor Beschluss des Bebauungsplans als Satzung berücksichtigt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden setzt der Bebauungsplan im geringen Maße Baumpflanzungen im Geltungsbereich I des Bebauungsplans fest. Für den wesentlichen Ausgleich wird im Geltungsbereich II eine Wiese entwickelt. Zur Sicherung und als Monitoring für diese Maßnahme ist:

- die Wiesenansaat ist anhand von Fotos zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zur Kenntnis zu geben,
- die Mahden oder Beweidung ist in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Maßnahme schriftlich zu dokumentieren.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen ihrer Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Oberg zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung). Zu diesem Zweck überplant der Bebauungsplan im Geltungsbereich I eine Ackerfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie in einem II. Geltungsbereich eine Ackerfläche zugunsten von extensiv zu pflegendem Grünland.

Dabei sehen die Planfestsetzungen im Einzelnen folgende Nutzungen vor:

Nutzung	Größe	zulässige Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete (WA) GRZ 0,3	1,27 ha	0,06 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA) GRZ 0,4	0,23 ha	0,14 ha
Straßenverkehrsflächen	0,16 ha	0,16 ha
Grünflächen, privat	0,38 ha	--
Grünflächen, öffentlich	0,07 ha	--
Plangeltungsbereich	2,11 ha	0,36 ha

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan insbesondere auf die Schutzgüter

Boden und Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen sorgt die Flächenstilllegung im Geltungsbereich II des Bebauungsplans. Die im Geltungsbereich I vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen werden danach in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Ergänzend wird noch eine Kartierung von Brutvögel und des Feldhamsters für den Geltungsbereich I erfolgen, um auch den artenschutzrechtlichen Anforderungen Genüge zu tun. Diese konnte jahreszeitlich bedingt noch nicht durchgeführt werden. Die Kartierung wird noch vor Beschluss des Bebauungsplans erfolgen, damit die Ergebnisse in die Umweltprüfung einfließen können.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale, wie bspw. dem nördlich gelegenen Bismarckturm, wurden nicht ermittelt. Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohngebiet gegenüber.

Beeinträchtigungen der Wohngesundheit oder andere die Bevölkerung beeinträchtigende Belange sind nicht zu erkennen.

Besondere Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden im Sinne der Wahrscheinlichkeit von Schadstoffeinträgen bereitet die Ausweisung von Wohngebieten nicht vor.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,50 ha	71%
Straßenverkehrsflächen	0,16 ha	8%
Grünflächen, privat	0,38 ha	18%
Grünflächen, öffentlich	0,07 ha	3%
Plangeltungsbereich	2,11 ha	100%

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Für den Straßenausbau geben die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreises Peine mit Schreiben vom 23.01.2017 folgende Hinweise:

"Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtsbreite von 3,50 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite). Eine Positionierung von Parkflächen, Straßenlaternen oder Baumpflanzungen im Straßenraum schmaler Straßen (mit einer Breite von 6,0 m oder weniger), bedarf daher besonderer Umsicht und hat die Gesamtlänge 3-achsiger Schwerlastfahrzeuge von 10,5 m zu berücksichtigen. Bei möglichen Baumpflanzungen und Installation von Straßenlaternen im Straßenraum, sind zudem die Durchfahrthöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,0 m zu beachten. [...]"

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Öffentliche oder private Stichwege werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge besteht und zudem keine durchgehend freie Durchfahrtbreite von 3,5 m gewährleistet ist. Für Wendeanlagen ist die Gesamtlänge der 3-achsigen Schwerlastfahrzeuge von 10,5 m zu berücksichtigen."

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 04.01.2017 den Hinweis, dass eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird. Bei Interesse sollte sich der Erschließungsträger mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2017 darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, "dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

- Baugrund/ Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in seiner Stellungnahme vom 17.01.2017 folgende Hinweise:

"Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung sind daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet nicht erforderlich.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1: 2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden."

Diese Stellungnahme der Behörde ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Planstraßen und die öffentlichen Grünflächen werden der Gemeinde gem. des zugehörigen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB übertragen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Straßen- und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Investorengesellschaft realisiert. Der Gemeinde entstehen insofern durch die Planumsetzung keine Kosten.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger realisiert, der Gemeinde übertragen und nachfolgend öffentlich gewidmet.

Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Ilsede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Ilsede, den

.....

(Bürgermeister)

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Anhang: Pflanzenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Eine großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die Pflanzqualität für Bäume hat mindestens einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu entsprechen; die für Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20
Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hanf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0