

**Begründung zur  
39. Änderung des Flächennutzungsplans  
der ehemaligen Gemeinde Lahstedt**

Stand: 03/2017  
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

---

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner

**Inhalt:**

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1	Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO	7
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
3.1	Einleitung	8
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	8
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.2.1	Bestand	9
3.2.2	Entwicklungsprognose	12
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	12
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.3	Zusatzangaben	13
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	13
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	14
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
<b>4.0</b>	<b>Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz/ Wohnbauflächennachweis</b>	<b>15</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>18</b>
8.1	Planungsziel	18
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	18
<b>9.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Ilsede wurde durch Fusion der Gemeinden Ilsede und Lahstedt zum 01.01.2015 neu gebildet. Dabei gelten gem. § 204 Abs. 2 BauGB die bestehenden Flächennutzungspläne der Altgemeinden Ilsede und Lahstedt fort.

Betroffen von der Planänderung ist der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Lahstedt.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Ilsede liegt im Städtedreieck der Oberzentren<sup>1)</sup> Hannover – Braunschweig – Hildesheim und grenzt nach Norden unmittelbar an die Kreisstadt Peine, die Mittelzentrum ist. Die Gemeinde hat mit ihren Ortschaften Adenstedt, Bülten, Gadenstedt, Groß Bülten, Groß Ilsede, Groß Lafferde, Klein Ilsede, Münstedt, Oberg, Ölsburg und Solschen rd. 21.800 Einwohner auf einer Fläche von rd. 72 km<sup>2</sup>. Naturräumlich gesehen ist die Gemeinde Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde<sup>2)</sup> mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) gilt für Ilsede das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP). Hier sind das Siedlungsgefüge Groß Bülten, Ölsburg und Groß Ilsede sowie die Ortschaft Gadenstedt jeweils als Grundzentren 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.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die Bundesstraßen B1, B444 und die Landesstraße L472, die das RROP jeweils als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung" festlegt. Autobahnanschluss an die BAB A2 besteht im Stadtgebiet von Peine über die B444. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen. Das RROP legt dabei die Landesstraße L413 und die Kreisstraßen K23, K29, K30 und K72 jeweils als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung" fest. Die von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke von Peine nach Lengede ist nach regionalen Zielen gemäß AEG § 6 als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

Die Landschafts- und Naturschutzgebiete Auflandeteich, Bültener Holz, Groß Ilseder Holz, Handorfer Kiesgrube, Heers, Münstedter Holz und der Niederungsbereich der Fuhse sind "Vorranggebiet Natur und Landschaft". Wesentliche "Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft" sind der Lauf der Beeke, die Woystgrabenniederung zwischen Oberg und Münstedt, der Gradeberg, der Lahberg sowie Teile des südlichen, westlichen und mittleren Gemeindegebietes.

Als "Vorranggebiet Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" sind das Bültener Holz, der Gräwig sowie die Landschaftsschutzgebiete Lahwald und Oberger Forst festge-

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

<sup>2)</sup> Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

Gemeinde Ilsede, Landkreis Peine

legt. Vorbehaltsgebiete für Erholung finden sich innerhalb der Wälder und in den Gebieten nördlich bzw. westlich des Fuhseverlaufes.

Um das Grundzentrum Groß Büten-Ölsburg-Groß Ilsede sowie bei den Ortschaften Oberg und Münstedt befinden sich großräumig "Vorranggebiete Freiraumfunktionen". Die gesamte Gemeinde ist mit wenigen Ausnahmen außerhalb der Siedlungsbereiche, Forsten und Gewässer "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche am Nordostrand der Ortschaft Oberg und hat die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Ackerland zum Ziel. 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, Einzelhandel, Gewerbe und der Landwirtschaft.



Ausschnitt aus dem RROP 2008

Nach dem RROP 2008 des Zweckverbands Großraum Braunschweig (ZGB) besteht für die Ortslage Oberg das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach Nordwesten, Norden und Osten nur noch auf geringe Arrondierungsmaßnahmen zu begrenzen. So sind die betroffenen Bereiche großräumig als "Vorranggebiet Freiraumfunktionen" festgelegt. Die Flächenausweisung bewegt sich noch innerhalb der "Arrondierungszone", so dass die Planung dieses Ziel beachtet.

Der Änderungsbereich 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.

Die Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft" leitet sich aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine aus dem Jahre 1993 ab, der den betreffenden Bereich bis nach Groß Ilsede dahingehend wertet, dass dieser die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfülle. Eine Unterschutzstellung ist allerdings

bis heute nicht erfolgt. Der Landschaftsrahmenplan begründet eine mögliche Unterschutzstellung u. a. damit, dass der betreffende Landschaftsraum aufgrund seiner Raumwirkung mit Kuppen eine besondere Eigenart aufweist und wichtig als gliedernder Freiraum zwischen den Orten Oberg und Groß Ilsede ist. Diese Vorstellungen finden sich auch in der Argumentation des ZGB für die Festlegung des "Vorranggebiets Freiraumfunktionen", welches allerdings den Änderungsbereich selber ausklammert. Naturschutzfachliche Gegebenheiten, die die Ausweisung der Ackerfläche als Schutzgebiet begründen, bestehen nicht.

Mit einer Baugebietsentwicklung an dieser Stelle findet genau betrachtet keine Ausweitung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft statt. Vielmehr wird hier ein Lückenschluss entlang der an dieser Stelle einseitig bebauten Bürgermeister-Olms-Straße bis zum bestehenden Siedlungssplitter weiter östlich vollzogen. So findet sich neben dem bebauten Siedlungsbereich der Ortslage im Westen und Süden auch im Osten eine historische Bebauung auf zwei Wohngrundstücken, deren aktuelle Außenbereichslage in Form eines Siedlungssplitters mit dieser "Lückenbebauung" beendet wird. Zudem nutzt die Baugebietsentwicklung die straßenverkehrlich wie auch technisch vorhandene Infrastruktur der Bürgermeister-Olms-Straße, die aktuell erneuert wird und bislang nur einseitig genutzt wird.

Die durch die umgebenden Wohngrundstücke und die Straße nahezu quadratische Fläche mit gerade einmal rd. 17.000 m<sup>2</sup> Größe ist bezogen auf die heutzutage übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit großen Maschinen zudem für einen Großteil der Landwirte nicht mehr im dem Maße zu nutzen, wie größere Ackerschläge. Ein Ausweichen auf andere Flächen in der Ortschaft Oberg für die notwendige Siedlungsentwicklung, die nicht zugleich "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" sind, ist nicht möglich, da alle Flächen um die bebaute Ortslage mit dieser Vorbehaltsfunktion belegt sind. Darüber hinaus würden bezogen auf den Bedarf der Ortschaft für die Eigenentwicklung eher größere zusammenhängende Ackerschläge geteilt werden, was im vorliegenden Planbereich nicht erfolgt.

Aus den vorgenannten Gründen trifft die Gemeinde eine abweichende Entscheidung zu den Festlegungen des RROP in Bezug auf die Landwirtschaft sowie der Belange von Natur und Landschaft für den betroffenen Bereich und beansprucht diese Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung.

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr besteht über das Buslinienetz mit aktuell 2 Haltestellen in der Ortschaft. Die nächstgelegene Haltestelle am Münstedter Weg befindet sich in rd. 400 – 500 m zum Änderungsbereich. Die Buslinie trägt aktuell die Nummer 515.

Nach dem aktuell durch den Bebauungsplan "Lahmorgen" verfolgten Bebauungskonzept wird für den Änderungsbereich eine Bebauung angestrebt, die Raum für 22 – 26 Wohneinheiten schafft. 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 soll. Danach ergibt sich für den Ort bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von 2.130 ein jährlicher Bedarf von rd. 7,5 Wohneinheiten (WE).

$$2.130 \text{ EW} / 1.000 \text{ EW} \times 3,5 \text{ WE/Jahr} = 7,5 \text{ WE/Jahr}$$

Die geplante Anzahl 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 Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

---

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Lahstedt bezieht sich auf die Ortschaft Oberg. Sie wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde entwickelt, der zurzeit mit Stand der 37. Änderung wirksam ist. Die 38. Änderung befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Ferner wird die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, in der Fassung der Änderung vom 31.08.1990 berücksichtigt. Dabei werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bauflächen dargestellt.

In einer Übersicht ist der Bereich mit dem Gegenstand der Änderung dargestellt. Der beiliegende aktuelle Stand ist eine Zusammenfügung des wirksamen Flächennutzungsplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen (Arbeitsexemplar) und besitzt rein informellen Charakter für die Beteiligungsverfahren.

## **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans**

---

Die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Lahstedt wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung von Oberg nach Wohnraum anzupassen. Im Sinne der zentralörtlichen Gliederung konzentriert die Gemeinde ihre Entwicklungen zwar auf die Ortschaften Groß Ilsede, Ölsburg, Groß Bülten, Gadenstedt und Groß Lafferde, für die örtliche Eigenentwicklung besteht allerdings auch die Notwendigkeit Baugebiete in den nicht zentralen Ortschaften der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde greift hierfür auf eine zu drei Seiten umbaute Ackerfläche im Nordosten der Ortschaft Oberg zurück, da bebaubare Grundstücke im zentralen Siedlungsbereich nur begrenzt angeboten werden.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs unterzieht die Gemeinde das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans einer Umweltprüfung, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist darüber hinaus auch die verbal argumentativ geführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

---

Im Sinne der geplanten Nutzung der Flächen für das Wohnen weist die Gemeinde den aktuell ackerbaulich bewirtschafteten Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) aus. Bezogen auf die weitergehende Überplanung des Änderungsbereichs durch den Bebauungsplan "Lahmorgen" sind innerhalb des rd. 1,7 ha großen Gebiets rd. 22 – 26 Wohneinheiten vorgesehen, die den Bedarf für die rd. 2.100 Einwohner zählende Ortschaft Oberg für einen mittelfristigen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren decken. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Oberg macht dabei Sinn, da die Ortschaft nicht nur eine gute soziale und schulische Grundversorgung (KiTA, Grundschule) aufweist, sondern auch noch Nahversorgungsangebote im Ort besitzt.

Die straßenverkehrliche Erschließung der Wohnbauflächen (W) ist von der Bürgermeister-Ohlms-Straße aus vorgesehen, deren Erschließungsfunktion aktuell nur einseitig genutzt wird. Des Weiteren kann für die Erschließung auf die bislang nur einseitig bebaute Straße Lahmorgen zurückgegriffen werden, so dass die Planung von vornherein auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Einbindung von Oberg in das klassifizierte Straßenverkehrsnetz ist über die durch den Ort führende Kreisstraße K26 gegeben. Hierüber besteht auch eine Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr durch das Busliniennetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Münstedter Weg in rd. 400 – 500 m Entfernung zum Änderungsbereich. Die Buslinie trägt aktuell die Nummer 515.

Ein besonderes Konfliktpotential der Planung gegenüber anderen Belangen ist nicht gegeben. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden abschließend im Bebauungsplan behandelt werden. Nach Auswertung der übergeordneten Planwerke sowie den Informationssystemen zur Umwelt und einer ersten Vor-Ort-Begehung, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung besondere, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege vorbereitet (siehe auch Pkt. 3.0 Umweltbericht). Es ist daher ausreichend artenschutzrechtliche Erfordernisse, wie die konkrete Suche nach Feldhamstern und von Brutvögeln, auf die verbindliche Planungsebene (Bebauungsplan) zu verlagern, zumal der Flächennutzungsplan (im Regelfall) kein Baurecht schafft.

Nach Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS® Kartenserver) wurden im Änderungsbereich zwei Bohrungen vorgenommen. 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 – keine Informationen über den Zeitraum und die Tiefe bekannt. Die Lage der Bohrungen ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich eingetragen. Konkrete Maßnahmen oder Auswirkungen der Bohrungen sind im Bebauungsplan zu bestimmen. Das grundsätzliche Ziel der Planung wird hierdurch nicht verhindert.

Die Abgrenzung der Wohnbaufläche nach Norden berücksichtigt die aktuellen Siedlungs- und Flurstücksgrenzen. Dabei besteht im Grundsatz auch kein Widerspruch zwischen der Ausweisung von Wohnbauflächen für das dörfliche Wohnen am Rande landwirtschaftlich als Acker genutzter Flächen. Hier ist es im Regelfall ausreichend,

im Rahmen der verbindlichen Planung oder der konkreten Umsetzung gewisse Randeingrünungen als Immissionsschutz vorzusehen. Insofern werden – mit Ausnahme der grundsätzlichen Inanspruchnahme von Ackerflächen – landwirtschaftliche Belange durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ilsede im Bereich des fortgeltenden Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Lahstedt betrifft die Ortschaft Oberg und hat die Darstellung von rd. 1,7 ha Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auf einer Ackerfläche zum Inhalt. Mit der Flächenausweisung soll der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfs in der Ortschaft Oberg Rechnung getragen werden.

#### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>3)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>4)</sup>, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und seiner Teilfortschreibung, des Flächennutzungsplans der Gemeinde sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS<sup>®</sup>-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>4)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig



---

## 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

### 3.2.1 Bestand

---

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

Der Änderungsbereich ist nach der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 Teil eines "Vorbehaltsgebiets Natur und Landschaft". Mittelbar nach Norden und Osten ist ein "Vorranggebiet Freiraumfunktionen" festgelegt.

Die Festlegungen leiten sich aus der Vorschlagskulisse der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Peine zur Neuaufstellung des RROP ab. Begründung hierfür liefert der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine aus dem Jahre 1993. Dieser wertet den betreffenden Bereich bis nach Groß Ilsede dahingehend, dass dieser eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen würde. Eine Unterschutzstellung ist allerdings bis heute nicht erfolgt. Der Landschaftsrahmenplan begründet eine mögliche Unterschutzstellung u. a. damit, dass der betreffende Landschaftsraum aufgrund seiner Raumwirkung mit Kuppen eine besondere Eigenart aufweist und wichtig als gliedernder Freiraum zwischen den Orten Oberg und Groß Ilsede ist. Diese Vorstellungen finden sich auch in der Argumentation des ZGB für die Festlegung des "Vorranggebiets Freiraumfunktionen", das allerdings den Änderungsbereich selber von dieser Vorrangfestlegung ausklammert. Naturschutzfachliche Gegebenheiten, die die Ausweisung der Ackerfläche als Schutzgebiet begründen, bestehen nicht.

Bezogen auf die regionalplanerische Festlegung erzeugt die bauliche Überplanung zwar eine Beeinträchtigung, die allerdings im gering erheblichen Bereich einzustufen ist, da es sich bei der Festlegung nur um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der der Abwägung durch die Kommune zugänglich ist.

Entsprechend der ackerbaulichen Nutzung wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Änderungsbereich als stark eingeschränkt (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Die Landschaftsbildeinheit besitzt mit der Hügelkuppe am Bismarkturm eine mittlere Bedeutung (III). Dabei wird der regionstypische Charakter der Siedlung Oberg als eingeschränkt/ nicht erkennbar bewertet (Karte 2: Landschaftsbild). Schutzgebiete bestehen mit Ausnahme des vorgenannten Schutzziels (Landschaftsschutzgebiet) nicht.

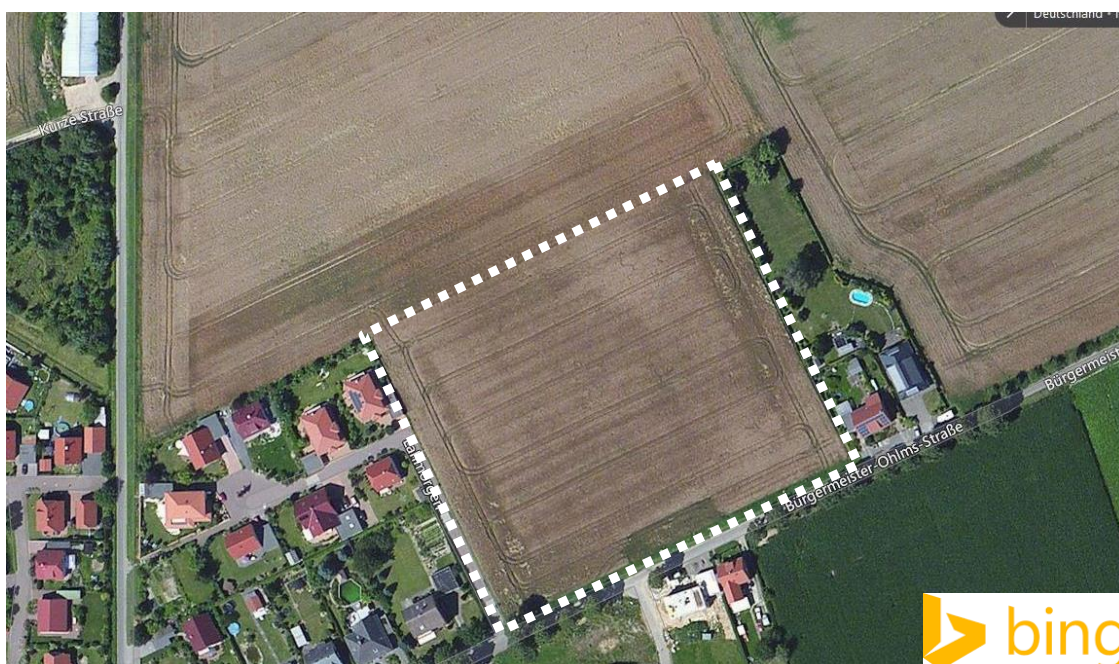
Nach Karte 7: "Einzelziele, B: Anforderungen und Maßnahmen" besteht die Forderung keine weitere Bebauung in Richtung des Bismarkturms zuzulassen. Für den Landschaftsraum besteht die Anforderung an die Landwirtschaft, Maßnahmen zum Bodenschutz durchzuführen.

Die Planung ist wegen der beidseitig vorhandenen Bebauung und der einseitig bebauten Bürgermeister-Ohlms-Straße objektiv nicht als eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in Richtung Nordosten zu werten, sondern als Lückenschluss. So orientiert sich die Nordgrenze des Änderungsbereichs an der bestehenden Siedlungsgrenze und überschreitet diese nicht. Eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan formulierten Ziele ist insofern nicht festzustellen.

Im ArcGis-Viewer des Niedersächsischen Umweltministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind keine Schutzgebiete oder Erkenntnisse von naturschutzfachlich wertvollen Gegebenheiten für den Änderungsbereich vermerkt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme im Herbst 2016 handelt es sich bei dem Änderungsbereich um intensiv bewirtschafteten Acker ohne ausgeprägte Randstreifen. Die angrenzenden Wohngrundstücke besitzen keine geschlossene Randeingrünung in Richtung des Baugebiets. Nach Süden und Westen grenzen die Fahrbahnen der Straßen Bürgermeister-Ohlms-Straße und Lahmorgen nahezu unmittelbar an. Fahrbahnbegleitend am Südrand der Bürgermeister-Ohlms-Straße verläuft eine Baumreihe aus mittelalten Bäumen.

Das Gelände mit einer mittleren Höhe von 100 m ü.NN steigt in Richtung Norden um rd. 10 m auf den mit rd. 110 m höchsten Berg des Landkreises Peine, den Lahberg. Hier befindet sich auch ein "Bismarkturm".



Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Im Grundsatz führt die geplante Überformung der Ackerfläche durch ein Wohngebiet zu erheblichen Eingriffen, insbesondere für das Schutzgut Boden (und Grundwasser) durch Versiegelungen im Bereich der Bebauung und Straßen. Ein gewisser Ausgleich wird mit der Anlage von Gehölzen innerhalb von Hausgärten einhergehen. So tragen Gehölzpflanzungen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens und die extensiv gepflegten Grünflächen zu einer Stabilisierung bzw. Verbesserung der physikalischen Oberflächenstruktur bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzguts verbessert wird.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in den Baugebieten anfallendem Oberflächenwasser, wobei nicht auszuschließen ist, dass die Ackerflächen bereits künstlich drainiert sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird es zur Anlage von Regenwasserrückhaltmaßnahmen kommen müssen.

Wegen der bindigen Bodenbeschaffenheit ist die Grundwasserneubildungsrate mit bis zu 55 mm/a sehr gering. Weitergehende Beeinträchtigungen sind entsprechend nicht anzunehmen.

Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch die Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung. Die

Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist mäßig eingeschränkt. 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. Auf der anderen Seite entstehen durch Gehölzpflanzungen in den Hausgärten dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. In der Summe lassen sich die Beeinträchtigungen zumindest teilweise kompensieren.

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich geprägten, deutlich ausgeräumten Landschaft der Börde. Die Ackerflur wird deutlich durch die Siedlungsränder mit Gebäuden geprägt. Bezogen auf die künftige Nutzungsart als dörfliches Einfamilienhausgebiet mit Hausgärten bereitet die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild vor.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zur Vermeidung von Verstößen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind konkrete Grundlagenermittlungen durch Tierartenkartierungen im Vorfeld der Realisierung erforderlich. Sollte ein tatsächliches Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Tierarten wie Feldhamster und/oder Feldlerche ermittelt werden, kann diesem nach Erfahrung der Gemeinde im Rahmen verschiedener Bauleitplanungen durch Umsiedlungsmaßnahmen auf feldhamstergerecht bewirtschaftete Flächen und/oder die Anlage von sog. "Feldlerchenfenstern" artgerecht begegnet werden. Im Vorfeld solcher Maßnahmen ist ein Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

#### **b) Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigungen der Bevölkerung bereitet ein Wohngebiet im Grundsatz nicht vor. Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen bestehen weder durch Gewerbe, noch durch starken Verkehr.

#### **c) Kultur- und Sachgüter**

Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde bestehen für den Änderungsbereich und seine näheren Umgebung nicht. Als Baudenkmal findet sich nördlich in rd. 300 m Entfernung der rd. 11,20 m hohe Bismarckturm, 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.

Durch die Überbauung bzw. Entzug einer Nutzung der Ackerflächen gehen dauerhaft landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Demgegenüber steht der Nutzen als Wohngebiet. Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

#### **d) Bodenschutz**

Der Änderungsbereich ist Teil der Börde. Während der westliche Teilbereich den Tonsteinverbreitungsgebieten (Pseudogley-Schwarzerde) zuzurechnen ist, ist der östliche Teilbereich den Lehmverbreitungsgebieten (Braunerde-Parabraunerde) zuzurechnen. Beide Bodentypen besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen und sind ein ertragreicher und ertragssicherer 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 Teilbe-

reich liegt Bodenwertzahl/ Grünlandgrundzahl bei 69, die Ackerzahl/Grünlandzahl bei 72.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der Umweltinformationen 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 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 naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind auf der weiteren Planungsebene, die konkrete Grundlagen liefert, gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Für die eingriffsnahen Umsetzung dieser Maßnahmen sind Eingrünungen des Baugebiets zum offenen Landschaftsraum denkbar. Daneben wird auf externe Ausgleichsflächen zurückzugreifen sein.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor Realisierung Kartierungen von Brutvögeln und Feldhamstern und die ggf. sich daraus ableitenden Artenschutzmaßnahmen zwingend durchzuführen. Möglicherweise vorzunehmende Maßnahmen sind dabei gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG im Vorfeld der Umsetzung einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die in der Vergangenheit im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Maßnahmen zeigen, dass die für den Planungsraum zu erwartenden Belange des besonderen Artenschutzes auch außerhalb der unmittelbaren Planverfahren fach- und artgerecht berücksichtigt werden können.

## **b) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

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. Es wird daher angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung zu integrieren."

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

Mit Blick auf das Ziel der Flächennutzungsplanänderung, die planerische Vorbereitung von Wohnbauentwicklungsflächen zur Deckung des Eigenbedarfs für die Ortschaft Oberg bestehen keine Alternativen zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen (W).

Eine Ausweisung an anderer Stelle der Ortschaft würde bezogen auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen einen gleichwertigen Eingriffstatbestand erzeugen. Bezogen auf die zu drei Seiten umbaute Lage des Änderungsbereichs wird mit der vorliegenden Planung allerdings ein weiteres Hinauswachsen der Siedlung in die freie Landschaft vermieden. Des Weiteren nutzt diese Planung die bisher nur einseitig bebauten Straßen Lahmorgen und Bürgermeister-Ohlms-Straße und vermeidet daher im erheblichen Umfang den sonst erforderlichen Straßenneubau.

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 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, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Änderungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Es erfolgte eine Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie

(LBEG), Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

Die Analyse und Bewertung der naturschutzfachlichen Belange erfolgte verbal argumentativ. Kartierungsergebnisse des Feldhamsters oder von Brutvögeln liegen aktuell nicht vor. Die Kartierungsergebnisse sind im Rahmen der verbindlichen Beplanung einzustellen.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt bereitet die Flächennutzungsplanänderung zunächst nicht vor, da der Plan im Grundsatz nicht auf Vollzug ausgelegt ist.

In Bezug auf die überschlägig ermittelten erheblichen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange, insbesondere durch Versiegelungen des Bodens und dem Entzug unbebauter Landschaft, die auch Lebensraum für streng geschützte und/ oder gefährdete Arten sein kann, zeigt die Prüfung auf, dass diese durch Maßnahmen und Festsetzungen soweit reduziert werden können, dass in der Gesamtschau keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ilsede im Bereich des fortgeltenden Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Lahstedt betrifft die Ortschaft Oberg und hat die Darstellung von rd. 1,7 ha Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO auf einer Ackerfläche zum Inhalt. Mit der Flächenausweisung soll der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland zur Deckung des Eigenbedarfs in der Ortschaft Oberg Rechnung getragen werden.

Betroffen von der Änderung ist eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche.

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 in angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans – es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert – wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt. Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgte eine Vor-Ort-Begehung im Herbst 2016.

Nach Prüfung der planerischen und tatsächlichen Situation ermittelt die Umweltprüfung wesentliche Beeinträchtigungen für die naturräumlichen Schutzgüter insbesondere für das Schutzgut Boden durch die künftigen Versiegelungen und für die Landschaft durch einen gewissen Landschaftsraumverlust. Für die eingriffsnahen Umsetzung dieser Maßnahmen sind Eingrünungen des Baugebiets zum offenen Landschaftsraum denkbar. Daneben wird auf externe Ausgleichsflächen zurückzugreifen sein.

#### **4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur**

---

Durch den Wechsel der Nutzungsdarstellungen treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsede ein. Die Einbindung der neuen Bauflächen in die technischen Infrastrukturen der Gemeinde bzw. der Ortschaft Oberg ist über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Abwasser möglich und teilweise bereits vorbereitet.

Dabei erfolgt die Wasserversorgung durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Oberg. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Netze der Avacon AG. Die Netze für Gas befinden sich im Eigentum der Gemeindewerke Peiner Land GmbH & Co. KG. Die Telekommunikationsgrundversorgung übernimmt die Deutsche Telekom AG. Zusätzlich befinden sich Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in den öffentlichen Straßenräumen. Die Führung von Versorgungsleitungen innerhalb der künftigen öffentlichen Straßenräume ist möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage Münstedt zugeleitet. Rückhaltungsmöglichkeiten für anfallendes Oberflächenwasser können innerhalb der Bauflächen geschaffen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Peine.

#### **5.0 Flächenbilanz/ Wohnbauflächennachweis**

---

##### **- Flächenbilanz**

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans weist auf insgesamt rd. 1,70 ha Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

##### **- Wohnbauflächennachweis**

Die überwiegend in den nicht zentralen Entwicklungsbereichen nachgefragte Wohnform in der Gemeinde Ilsede ist nach wie vor das freistehende Einfamilienhaus auf Grundstücken um 650 m<sup>2</sup> Größe.

Mit Blick auf den Bebauungsentwurf für das Baugebiet "Lahmorgen", durch das der Änderungsbereich im Parallelverfahren verbindlich überplant wird, schafft die Planung Raum für 22 – 26 Wohngrundstücke.

#### **6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

##### **- Vorbeugender Brandschutz**

Der Landkreis Peine gibt in seiner Stellungnahme vom 23.01.2017 für die weiteren Planungsebenen folgende Hinweise:

"1. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer der örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist die Festsetzung der erforderlichen Löschwassermenge in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung entsprechend der Tabelle im Ar-

beitsblatt W 405 des Deutschen Vereins das Gas- und Wasserfaches e.V. anzusehen.

2. Alle Baugrundstücke müssen so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder an einem solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzkräften jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist."

#### **- Baugrund/ Erdfallgefährdung**

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

"Im Untergrund der Planungsfläche sind keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 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](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden."

Diese Stellungnahme der Behörde ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

#### **- Belange der Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2017 u. a. darauf hin, die Ausrichtung der "Bürgermeister-Olms-Straße" baulich so zu erfolgen hat, dass die Erreichbarkeit der dahinterliegenden Feldflur durch landwirtschaftliche Maschinen weiterhin gewährleistet sein muss. Bei der Planung von Park- und Stellplatzflächen und der Breite der Straße müssen diese Aspekte ebenfalls Berücksichtigung finden.

Keinesfalls darf es weder im Baugebiet noch auf der angrenzenden Feldflur zu Überschwemmungen kommen. Möglich angeschnittene Dränagen sind wieder abzufangen.

Bei der Anlage von Randeingrünungen ist die Unterhaltung der Gehölze sicherzustellen, damit es zu keiner Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung und dem Wachstum der Kulturen kommt.

#### **- Ver- und Entsorgung**

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."



Gemeinde Ilsede, Landkreis Peine

Der Wasserverband Peine gibt mit Stellungnahme vom 20.01.2017 folgende Hinweise:

"1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Oberg.

2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich 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, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

3) Der Wasserverband Peine ist in der ehemaligen Gemeinde Lahstedt für die Betriebsführung im Bereich Abwasser zuständig. Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des öffentlichen Kanalisationsnetzes der Ortschaft Oberg. [...]

4) Das Niederschlagswasser wird aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden bindigen Bodenschichten im Plangebiet einem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Wir empfehlen, das Regenrückhaltebecken als Trockenbecken ohne Dauereinstau zu planen und von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Ferner sollte das Becken so ausgelegt werden, dass es im Rahmen der notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen maschinell gemäht werden kann.

5) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen."

#### **- Verkehrliche Belange**

Das Polizeikommissariat Peine gibt in seiner Stellungnahme vom 29.12.2016 für die weitergehenden Planungsebenen folgende Anregung:

"Die Bürgermeister-Ohlms-Straße mit ihren abzweigenden Nebenstraßen ist insgesamt Teil einer Tempo 30-Zone. In einer Tempo 30-Zone gilt die allgemeine Vorfahrtsregel "Rechts vor Links" (§ 8 StVO, VwV-StVO zu § 45). Diese dient u. a. zur Verkehrsberuhigung/ Geschwindigkeitsreduzierung.

Die neue Erschließungsstraße des Baugebietes sollte deshalb auch als normale Einmündung in die Bürgermeister-Ohlms-Straße gestaltet werden, um dieser Vorfahrtsregel gerecht zu werden. Ebenfalls sollte diese Straße nicht als "verkehrsberuhigter Bereich" (Z. 325 StVO) beschildert werden, weil das die o. a. Vorfahrtseigel außer Kraft setzt (§ 10 StVO).

Eine gesonderte Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum, wie sie in einem "verkehrsberuhigten Bereich" gefordert werden, sind deshalb überflüssig."

---

Gemeinde Ilsede, Landkreis Peine

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

### **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... in der Gemeinde Vechelde öffentlich ausgelegen.

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

Ilsede, den .....

.....  
(Bürgermeister)