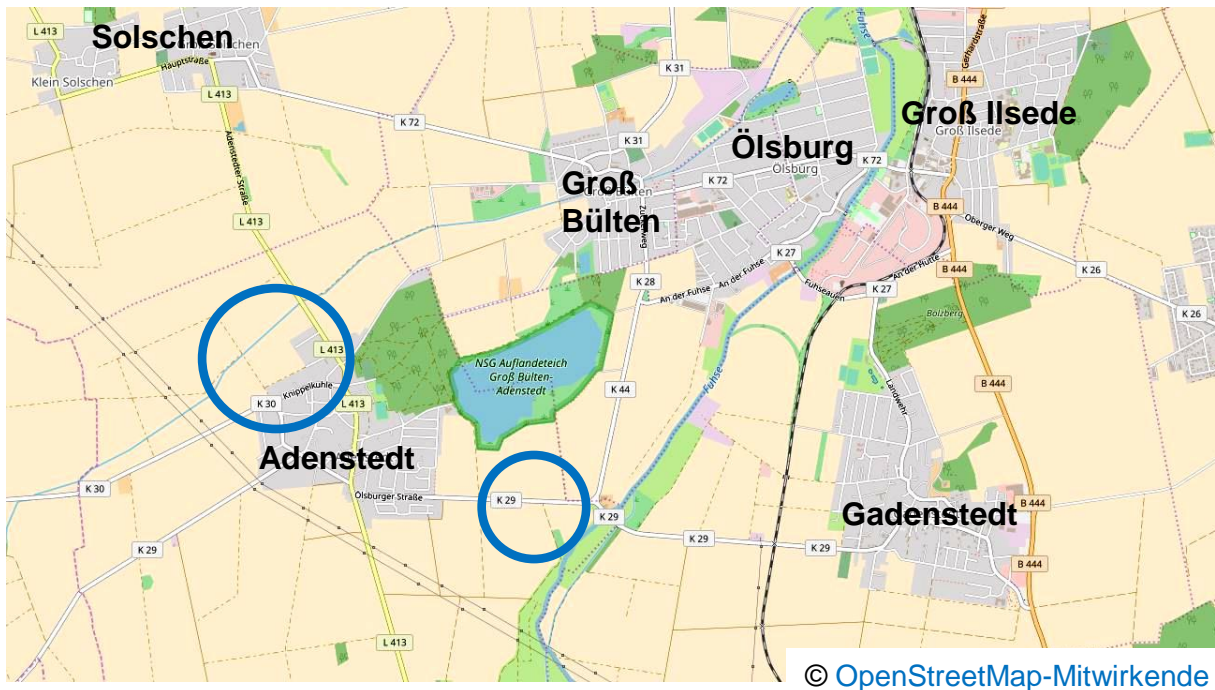


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 Amselweg



2019
§ 10 (3) 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	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Grünflächen	8
2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Brandschutz	12
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Natur und Landschaft	12
3.2 Bodenschutz	15
4.0 Flächenbilanz	16
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	19
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	19
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	20
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	20
10.0 Verfahrensvermerk	20
Anhang	21

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. 21.900 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Ilsede Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde¹⁾ mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde 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 Grundzentrum sowie die Ortschaft Groß Lafferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) haben Grundzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte auszurichten. Nach den Grundsätzen im LROP 2017 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Der Bebauungsplanbereich betrifft den Nordrand der bebauten Ortschaft Adenstedt. Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung von Wohngebieten zur weiteren Nachfragedeckung des Wohnraumbedarfes. Mit der Planung können rd. 30 Grundstücke für den Einfamilienhausbau bereitgestellt werden.

In einem 2. Geltungsbereich sichert der Bebauungsplan notwendige Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe des Bebauungsplans in den Artenschutz sowie für den allgemeinen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (sog. Flächenpool) ab.

Die Ortschaft Adenstedt, die den Südwestrand der Gemeinde bildet, hat rd. 1.950 Einwohner. Die vornehmlich durch das Wohnen geprägte Ortschaft besitzt mit einer Grundschule und einer Kindertagesstätte für das Wohnen wichtige schulische und soziale Einrichtungen. Weitere soziale, schulische und zentrale Einrichtungen sind in den Grundzentren der Gemeinde Ilsede vorhanden.

Eine Funktionszuweisung seitens der Regionalplanung besteht für die Ortschaft Adenstedt nicht. Die Wohnentwicklung hat sich hier insofern an den Bedarf der Eigenentwicklung zu orientieren.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im zeichnerischen Teil des RROP nachrichtlich als Siedlungsfläche übernommen worden. Es handelt sich hier zumeist um die rückwärtigen, unbebauten Teile von Wohngrundstücken. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" festgelegt. Nach den Grundsätzen des RROP sollen in "Vorbehaltsgebieten" alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung

¹⁾ Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (III 2.1 (6)). Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Gemeinde ist insofern begründet möglich.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (ohne Maßstab)

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Siedlungsbereichs von Adenstedt stehen mit Ausnahme der in den Plangeltungsbereich einbezogen rückwärtigen Grundstücksflächen und einer Fläche in unmittelbarer Lage zum Festplatz des Ortes keine Entwicklungsflächen für das Wohnen zur Verfügung, so dass das zwingende Erfordernis besteht, für die weitere Baugebietsentwicklung auf den Außenbereich auszuweichen. Wegen der guten Bördeböden sind dabei – mit Ausnahme einer Fläche in unmittelbarer Nähe zum Waldgebiet Lah und des Waldgebietes selber – alle Freiflächen als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" festgelegt. Da eine Inanspruchnahme des Waldes und der daran unmittelbar angrenzenden Flächen wegen anderer raumordnerischer Vorgaben von vornherein für eine bauliche Nutzung ausscheidet, besteht keine andere Möglichkeit, für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen auf das "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" auszuweichen und begründeter Maßen von den Grundsätzen des RROP abzuweichen.

Nach Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 den Grundsatz, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner für die bedarfsgerechte Eigenentwicklung zugrunde gelegt werden soll. Danach ergibt sich für den Ort bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von rd. 1.950 ein Bedarf für insgesamt 5 Jahre von rd. 34 Wohneinheiten (WE). Für 10 Jahre würde sich der Entwicklungsbedarf auf rd. 68 Wohneinheiten bemessen. Die geplante Anzahl von rd. 30 WE ist somit bedarfsgerecht für die Ortschaft für einen Zeitraum von weniger als 5 Jahren, so dass die Planung den Zielen der Raumordnung im Sinne des Zentrale-Orte-Konzepts Rechnung trägt und die gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

1.2 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf Flächen vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich der Ortschaft Adenstedt anschließt.

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 7.125 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der mittelfristigen Bedarfsdeckung durch diesen Bebauungsplan nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ilsede besitzt aktuell zwei gültige Flächennutzungspläne, einen für das Altgebiet der Gemeinde Ilsede und einen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Lahstedt. Der für Adenstedt geltende Flächennutzungsplan für das ehemalige Gebiet der Gemeinde Lahstedt stellt den Planbereich des Bebauungsplans für den Bereich südlich des Amselweges als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der nördlich der Straße gelegene Acker ist danach Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Lahstedt (ohne Maßstab)

Die durch den Bebauungsplan für den nördlichen Teilbereich vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Der Flächennutzungsplan wird hier in Richtung auf eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO berichtigt werden.

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 in der Ortschaft Adenstedt zu schaffen, das zur Deckung der örtlichen Wohnbauandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Da innerhalb der Ortschaft nur im begrenzten Umfang Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen, ist die Gemeinde dabei gezwungen auf landwirtschaftliche Flächen auszuweichen. Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB greift die Baugebietsfestsetzung auch auf unbebaute rückwärtige Wohngrundstücksteile zurück, die aktuell dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Die Schwerpunktausweisung von Wohnbauland in der Gemeinde erfolgt weiterhin in den grundzentralen Ortschaften.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Bauleitplanung liegt ein Gutachten zu Feldhamster und Brutvögeln²⁾ vor, das auch eine Einschätzung zu Fledermäusen abgibt. In Bezug auf den Artenschutz werden vor dem Hintergrund der Planung Maßnahmenvorschläge abgegeben. Aufbauend auf das Fachgutachten bestimmt der Bebauungsplan in einem 2. Geltungsbereich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz. Darüber hinaus dient die Fläche im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB als allgemeiner "Flächenpool" der Gemeinde dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für andere Planungen der Gemeinde.

Die Festsetzung eines Wohngebietes wirkt sich bezogen auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" im Grundsatz in gleicher Weise auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugunsten der Schaffung von Wohnraum aus. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

²⁾ LaReG Planungsgemeinschaft GbR: Gutachten zu Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Amselweg", Ortsteil Adenstedt, Gemeinde Ilsede, Braunschweig, 25.10.2018

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Zur Vorbereitung von Wohnentwicklungsflächen einerseits und der Lage des Planbereichs innerhalb eines in landwirtschaftlicher Umgebung gelegenen Ortes, 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, beachtet aber im Unterschied zu einem "reinen Wohngebiet" (WR) auch die Bedürfnisse der künftigen Anwohner in Hinblick auf den Wunsch nach Kleintierhaltung. Bezogen auf die Vorgaben des § 13b BauGB, wonach der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen muss, erfolgt eine Konkretisierung der gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen in Richtung des Wohnens.

Bezogen auf die vorhandene dörfliche Struktur der Ortschaft Adenstedt, die sich durch eine lockere Bebauung kennzeichnet, wird die zulässige Verdichtung und Bodenversiegelung durch Hauptanlagen durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 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 % des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO möglich.

Die im Umfeld vorherrschende Gebäudestruktur aufgreifend, wird die künftige Bebauung auf ein zulässiges Maß von einem Vollgeschoss in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO begrenzt.

Mit der Schaffung des Baugebietes (WA2) verschiebt sich der bisherige Ortsrand nach Nordwesten in die freie Ackerflur. Zur Wahrung des Landschaftsbildes aber auch zur Verminderung von Konflikten zwischen dem Wohnen und der angrenzenden Ackernutzung durch die Landwirtschaft, sind die an den Außenrändern gelegenen Wohngrundstücke zumindest locker mit standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen, 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 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. 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.

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

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. Des Weiteren sind aufgrund des umliegenden Erdbeeranbau auch unmittelbar angrenzend an den Grundstücken Folienhäuser möglich.

Im Süden des Planbereichs (WA1) werden verschiedenste Biotoptypen überplant, die mehr als die Ackerfläche im Norden Lebensraum für die heimische Vogelwelt und für Fledermäuse darstellen. Zur Vermeidung von Verboten des Artenschutzrechts im Sinne von § 44 BNatSchG werden hier vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG notwendig, die zum Einen das Fällen eines Großbaumes auf dem Flurstück 488/6, zum anderen eine Gehölzfläche auf dem Flurstück 483/2 betreffen.

Für das Fällen des Großbaumes werden bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch das Aufhängen von Nisthöhlen und Fledermausquartieren durchgeführt. Für den Gehölzbestand auf dem Flurstück 483/2 sichert die Gemeinde südöstlich des Ortes Adenstedt eine Fläche, auf denen Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Damit diese Ersatzpflanzungen eine Wirkung als vorgezogene Maßnahme entfalten wird das betroffene Baugrundstück mit einer temporären Bauverbotszone belegt, die ihre Wirkung erst verliert, wenn die Maßnahmen im festgesetzten Umfang umgesetzt wurden.

Um über diese Maßnahmen hinaus die Funktionalität des Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse auch nach einer Bebauung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan sowohl Ausgleichsflächen und Bepflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen wie auch das Anbringen/Schaffen von Brutstätten und Quartieren für das hiervon betroffene südliche Gebiet (WA1) fest.

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

2.2 Grünflächen

a) Private Grünflächen

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Zur Minimierung von Eingriffen in den Artenschutz, die bei einer vollständigen Beseitigung des auf dem Flurstück 483/2 bestehenden Gehölzbestandes entstehen, werden die am Südrand gelegenen Gehölzbestandteile in einer Breite von 5 m mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Ein entsprechend breiter Gehölzstreifen behindert bezogen auf den nach Norden verbleibenden Grundstücksteil die beabsichtigte Nutzung zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes nicht.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Wahrung eines Teils der Funktionalität des bisherigen Lebensraumes, der innerhalb der südlich des Amselweges gelegenen Flächen für Vögel und Fledermäuse be-

steht, setzt der Bebauungsplan an den Südrändern des WA1 private Grünflächen fest, die auf 2/3 ihrer Fläche bepflanzt und auf 1/3 ihrer Fläche als extensive Rasenfläche gepflegt werden müssen. Hiermit soll auch nach einer Bebauung mit Wohnhäusern dafür Sorge getragen werden, dass das künftige Wohngebiet einen gewissen Lebensraum für Vögel und Fledermäuse darstellt. Ergänzend zu den Maßnahmen sind innerhalb der Wohngrundstücke mindestens ein Fledermausflachkasten und mindestens ein Nistkasten/Nistmöglichkeit für Höhlenbrüter (Vögel) je Wohngrundstück aufzuhängen.

b) 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 die Beeke setzt der Bebauungsplan am Nordwestrand des Gebietes eine entsprechende Fläche fest. 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.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Geltungsbereich II des Bebauungsplans)

Auf Grundlage des Artenschutzgutachtens und auf Empfehlung der Fachgutachter, die für den Verlust des flächigen Gehölzbestandes auf dem Flurstück 483/2 eine externe Maßnahme empfohlen haben, wird für den Verlust des Gehölzbestandes mit Großbaum und Baumstamm eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (Geltungsbereich II des Bebauungsplans). Innerhalb der rd. 1.974 m² großen Fläche sind auf gleicher Fläche des verloren gehenden Gehölzbestandes (540 m²) Ersatzmaßnahmen in Form von Gehölzanpflanzungen und der Anlage von Grünland durchzuführen.

Die übrigen, rd. 1.434 m² großen ebenfalls entsprechend aufzuwertenden Flächen des Flurstücks, werden als gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem allgemeinen Flächenpool der Gemeinde zugeordnet. Bezogen auf die bestehende Nutzung Acker (A) mit einer Wertigkeit von 1 und der künftigen Entwicklung als Strauch-Baumhecke (HFM) bzw. Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) (vergl. v. Drachenfels) mit einer Wertigkeit von 3 ermittelt sich hier eine Aufwertung um 2.868 Wertpunkten gem. Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ("Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013)

2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung

- Allgemeines

Die Ortschaft Adenstedt ist über die regional bedeutsamen, klassifizierten Straßen L413, K21 und K30 in das öffentliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Darüber

hinaus besteht über die Bültener Straße/Schachtstraße eine Gemeindestraße als Anbindung in das Grundzentrum Groß Bülden/Ölsburg/Groß Ilsede.

Eine Einbindung in das öffentliche Busliniennetz besteht an der Haltestelle Amselweg in der Großen Straße in rd. 200 bis maximal 400 m Entfernung für das künftige Baugebiet. Die Haltestelle wird bedient von der Linie 501 (Peine - Ilsede - Hohenhameln – Bründeln). Das Baugebiet liegt hinsichtlich raumordnerischer Kriterien bezogen auf seine Lage im ländlichen Raum in sehr guter Nähe zu einem Haltepunkt des ÖPNV.

- Straßenverkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausgehend von der innerörtlich verlaufenden Landesstraße L413 (Große Straße) zweigen nach Westen die Straßen An der Beeke (im Norden) und Amselweg (im Süden) in Richtung auf das Plangebiet ab.

Die Erschließung des neuen Baugebietes wird durch den weiteren Ausbau der beiden Straßen in westlicher Richtung erfolgen. Bezogen auf die zwischen den Straßen vorhandenen großen Grundstückstiefen und einer besseren Durchlässigkeit des künftigen Baugebietes im Sinne einer guten Ortsstruktur werden dabei beide Straßen durch zwei Verbindungstränge miteinander verbunden, so dass hierüber weitere Grundstücke erschlossen werden können.

Bezogen auf die Funktion der künftigen Straßen rein für die Wohngebietserschließung, sind die dafür gewählten Verkehrsflächenbreiten von 7,00 m ausreichend. Bei der Verlängerung des Amselweges, der auch Funktion für die landwirtschaftliche Erschließung besitzt, wird an der vorhandenen Parzellenbreite von ebenfalls rd. 7,00 m Breite festgehalten.

Die Straßenverkehrsflächen werden gem. ihrer Funktion und künftigen Widmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Landwirtschaftskammer und das Niedersächsische Landvolk weisen darauf hin, dass der Amselweg auch in der Bauphase für den Verkehr freigehalten werden muss.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Landwirtschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Baugebiet Amselweg beansprucht nur einen Teil der Ackerflächen, die bislang über den Amselweg erschlossen werden. Insofern besteht die Notwendigkeit, die Zufahrtsmöglichkeiten für die rückwärtig im Norden verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu regeln.

Zur Verringerung von Konflikten zwischen den Interessen des Wohnens und der Landwirtschaft soll die Anbindung der verbleibenden Ackerflächen außerhalb des neuen Wohngebietes über einen am Nordrand der Ortschaft bestehenden landwirtschaftlichen Weg geregelt werden. Aus diesem Grunde bezieht der Bebauungsplan in Verlängerung des landwirtschaftlichen Weges einen Teil des benachbarten Grundstücks ein, so dass hier eine direkte Anbindung zu den verbleibenden Grundstücken bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Die Anbindung wird dabei so gestaltet, dass auch eine Wendemöglichkeit für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge abgesichert ist. Die neu zu schaffende Wegeverlängerung wird entsprechend des eingeschränkten Nutzerkreises als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Landwirtschaft festgesetzt.

Eine Notwendigkeit, alle nördlich des Baugebiets aktuell vorhandenen Flurstücke gesondert anzubinden, besteht nicht, da die Parzellen zukünftig eigentumsrechtlich zusammengeführt werden.

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Flächen oder Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der neuen 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 rd. 7,00 m bieten hierfür ausreichend Raum.

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über eine Ergänzung der in den Straßenräumen des Amselweges und der Straße An der Beeke liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Die betreffenden Unternehmen sind frühzeitig über die Erschließung zu informieren, um die Arbeiten koordinieren zu können.

Dabei erfolgt die Versorgung mit Strom über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Netze der Avacon AG. Dazu teilt die WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG mit, dass es erforderlich ist, eine Mittelspannung-Station zu errichten. Der benötigte Stellplatz von 4 m x 5 m ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Anlagenpläne der Gesellschaft liegen der Gemeinde vor.

Die Netze für Gas befinden sich im Eigentum der Gemeindewerke Peiner Land GmbH & Co. KG. Ein Anschluss an das Gasnetz ist vorgesehen.

Die Telekommunikationsgrundversorgung wird die Telekom Deutschland GmbH sichern. Anlagenpläne des Unternehmens liegen der Gemeinde vor. Die Gesellschaft plant das Plangebiet mit einem sogenannten FTTH-Netz (Glasfaser bis in die Wohnung der Kunden) telekommunikationstechnisch zu erschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Adenstedt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung des öffentlichen Schmutzwasser-Kanalisationsnetzes der Ortschaft Adenstedt. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Gadenstedt zugeführt. Der Wasserverband Peine weist darauf hin, dass der hydraulische Nachweis über den Verbleib des zusätzlichen Mischwasser-Abflusses zu berechnen und zu berücksichtigen ist.

Anfallendes Regewasser wird im Norden des Gebietes über ein Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und von dort aus in die Beeke verzögert abgeleitet werden. Die festgesetzte Grünfläche ist nach überschlägiger Ermittlung des Stauvolumens für das benötigte Rückhaltebecken ausreichend. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf privaten Wohngrundstücken erlaubnisfrei möglich ist.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Erschließungsstraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von 7,00 m sind so bemessen, dass auch die mehrachsigen Fahrzeuge der Müllabfuhr die Grundstücke im Baugebiet anfahren können. Die Anlieger haben ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe an den öffentlichen Straßen dort bereitzustellen, wo die Abfuhr gefahrlos erfolgen kann. So

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

wird der Stichweg im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens durch die Müllabfuhr nicht angefahren werden. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen

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 im 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.

2.5 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt wird im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde geregelt werden.

Dabei beträgt die erforderliche Löschwassermenge gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. 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 Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Der Plangeltungsbereich überplant den nordwestlichen Ortsrand von Adenstedt im Übergang zur freien, ackerbaulich bewirtschafteten Landschaft. Neben Hausgärten und kleineren Weideflächen südlich des Amselweges werden vor allem Ackerflächen beansprucht. Innerhalb der Hausgärten finden sich im geringen Umfang Strauchgehölze. Markant sind 2 Großbäume (Bergahorn, Spitzahorn) im Südosten des Planbe-

reichs. Auf den Ackerflächen bestehen keine gliedernden natürlichen Elemente, wie bspw. Grasstreifen oder Gehölze. Mittelbar nördlich des Gebietes verläuft der Bachlauf der Beeke, der teilweise mit Gehölzen eingegrünt ist.

Einen Landschaftsplan besitzt die Gemeinde Ilsede nicht. Von daher wird hilfsweise auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine zurückgegriffen. Danach bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung mit Ausnahme des Laufes der Beeke weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht, noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen. Es werden für das Gebiet – mit Ausnahme der allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft – auch keine besonderen Anforderungen an Nutzungen gestellt. Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besteht nach dem Plan nicht.

Nach den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen auch keine weitergehenden Hinweise auf Vorkommen gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten oder anderer Erfordernisse für den Naturschutz für den Planbereich. Grundsätzlich ist das Gebiet als Teil der Börde potentieller Lebensraumes des streng geschützten Feldhamsters.

Eingriffsregelung

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. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind.

Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen, so dass auf die Durchführung einer Eingriffsregelung verzichtet und ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht getroffen wird.

Die Baugebietsentwicklung an dieser Stelle unter Einbeziehung von Wohngärten verringert den Verbrauch an Außenraumflächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB, so dass dem Vermeidungsprinzip Rechnung getragen wird.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Bauleitplanung liegt ein Gutachten zu Feldhamster und Brutvögeln³⁾ für das Gebiet vor. Die Untersuchung auf Vorkommen des Feldhamsters erfolgte im Frühjahr 2018. Zusätzlich wurden Brutvogelkartierungen von April bis Juni 2018 durchgeführt sowie Habitatbäume aufgenommen.

Feldhamster

Bei der Kartierung im Frühjahr 2018 wurden im Südwesten des Plangebiets, nördlich des Amselweges, innerhalb des dortigen Getreidefeldes 2 Feldhamsterbaue festgestellt. Aufbauend auf diese Beobachtungen wird die Gemeinde die Fläche zeitnah vor

³⁾ LaReG Planungsgemeinschaft GbR: Gutachten zu Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Amselweg", Ortsteil Adenstedt, Gemeinde Ilsede, Braunschweig, 25.10.2018

Beginn der Erschließungsarbeiten zu geeigneter Jahreszeit erneut kartieren lassen. Für den Fall, dass die Fläche weiterhin von Feldhamstern bewohnt wird, wird die Gemeinde eine Ersatzfläche für den Feldhamster herrichten lassen. Die Lage und Herrichtung der Umsiedlungsfläche wird die Gemeinde mit der Naturschutzbehörde näher abzustimmen. Sollte eine Umsiedlungsfläche nicht im räumlichen Zusammenhang i. S. § 44 Abs. 5 Ziff. 3 BNatSchG, also nahe benachbart zu dem bisher besiedelten Flurstück liegen, wird die Gemeinde für die Umsiedlungsmaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde einholen.

Mit der Herstellung eines geeigneten Ersatzlebensraumes und einer fachgerechten Umsiedlung werden gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG begangen.

Brutvögel

Bei den Brutvögeln konnten auf den Ackerflächen die Vogelarten Haussperling, Mauersegler, Rabenkrähe, Rauchschnalbe, Ringeltaube und Star als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Dabei ist der Haussperling sowohl in Deutschland und in Niedersachsen als auch regional in der Vorwarnliste vertreten; die Rauchschnalbe und der Star sind in allen drei Roten Listen als gefährdet eingestuft.

Südlich des Amselweges konnten innerhalb der Gehölzbestände Bruten des Gartenbaumläufers und der Kohlmeise nachgewiesen werden.

Bei den Vogelarten Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zilpzalp vermutet das Gutachten einen Brutverdacht. Der Bluthänfling ist sowohl in Deutschland und in Niedersachsen als auch regional als gefährdet eingestuft; der Girlitz ist in Niedersachsen und regional in der Vorwarnliste vertreten.

Die Vogelarten Elster, Hausrotschwanz und Stieglitz wurden als Nahrungsgäste im Gebiet erfasst. Hiervon ist der Stieglitz in Niedersachsen und regional in der Vorwarnliste vertreten. Brutplätze der Vögel werden in der Umgebung (Wohngrundstücke) vermutet.

Nach dem Gutachten ergibt sich eine Betroffenheit hinsichtlich gefährdeter Vogelarten demnach für die gefährdeten Arten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Rauchschnalbe, Star und Stieglitz, wobei alle Arten der geringsten Gefährdungskategorie 3 zugeordnet sind. Dabei sind insbesondere der Haussperling, die Rauchschnalbe und der Star als Kulturfolger zu werten, für die nicht zwangsläufig mit einer Verdrängung zu rechnen ist, zumal das Gutachten die Brut des Stieglitzes in den benachbarten Wohngärten vermutet.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG wird der am Westrand des Flurstücks 488/6 stehende Großbaum (Bergahorn) unter dauerhaften Schutz gestellt. Damit wird der Habitatbaum des Gartenbaumläufers gesichert. Anders als der eher mittig auf dem Flurstück 488/6 stehende Spitzahorn ist eine Bebauung des Grundstücks damit – wenn auch eingeschränkt – gewährleistet.

Demgegenüber würde der Erhalt der angesprochenen anderen Habitatbäume die geplante bauliche Nutzung soweit einschränken, dass eine Umsetzung für diese Bereiche unzumutbar erschwert bzw. an diesen Stellen gar nicht mehr möglich wäre.

Für solche unvermeidbaren Eingriffe im Sinne von § 15 BNatSchG ist bei Bebauungsplänen (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgebend. Danach liegt ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen festgelegt werden.

Das Fachgutachten zu Feldhamster und Brutvögeln sieht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme das Aufhängen von 3 künstlichen Nisthöhlen für Vögel und 4 Kästen für Fledermäuse vor. Diese Maßnahme wurde im März 2019 umgesetzt. Eine Dokumentation der Maßnahme wird der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung zugeleitet.

Zur weiteren Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG wird am Südrand des Flurstücks 483/2 ein 5 m breiter Gehölzstreifen unter dauerhaften Schutz gestellt. Anders als bei einem Erhalt des übrigen Gehölzes mit Walnussbaum und Baumstamm ist eine Bebauung und Nutzung des Grundstücks damit gewährleistet.

Demgegenüber würde der Erhalt der nördlich gelegene Gehölze und des Baumstammes die geplante bauliche Nutzung soweit einschränken, dass eine Umsetzung nicht mehr möglich wäre.

Insofern werden auch für den Verlust des Gehölzbestandes auf Grundlage von § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Auf Grundlage der Maßnahmenvorschläge des Artenschutzgutachtens und auf Empfehlung der Fachgutachter, die eine externe Maßnahme empfohlen haben, wird entsprechend für den Verlust des Gehölzbestandes und des Baumstammes eine externe Maßnahme auf dem Flurstück 9, Flur 41, der Gemarkung Adenstedt bestimmt (Geltungsbereich II des Bebauungsplans). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass die Durchführung gesichert ist. Über eine zeichnerische und textliche Festsetzung (temporäre Bauverbotszone) ist gesichert, dass der nördliche Teil des Flurstücks 483/2, der Bereich mit dem flächigen Gehölzbestand, erst dann für Wohnzwecke genutzt werden kann, wenn die Ausgleichspflanzungen umgesetzt worden sind.

Um darüber hinaus die Funktionalität des Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse auch nach einer Bebauung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan sowohl Ausgleichsflächen wie auch Ausgleichsmaßnahmen (das Anbringen/Schaffen von Brutstätten und Quartieren) innerhalb der südlichen allgemeinen Wohngebiete (WA1) fest.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die beabsichtigte Fällung des Großbaumes und der Gehölze sind Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitergehende Hinweise gibt das Fachgutachten.

3.2 Bodenschutz

Altlasten im Planbereich und dem unmittelbaren Umfeld sind der Gemeinde nicht bekannt und im NIBIS-Informationssystem des Landesamtes für Bergbau und Energie auch nicht verzeichnet.

Im Plangebiet kommen Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor. Die Böden weisen laut Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mäßige Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen und von Bebauung freizuhaltenden Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Bauges-

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

bietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

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.

4.0 Flächenbilanz

Geltungsbereich I des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem § 19 Abs. 2 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,37 ha	81%	7.125 m ²
Verkehrsflächen	0,41 ha	15%	-----
- Straßenverkehrsflächen	- 0,38 ha		
- landwirtschaftlicher Weg	- 0,03 ha		
private Grünflächen/Maßnahmen f. N+L	0,07 ha	2%	
öffentliche Grünflächen/ Regenwasserrückhaltung	0,07 ha	2%	-----
Fläche für Versorgungsanlagen/ Elektrizität	<0,01 ha	<1%	
Plangeltungsbereich	2,92 ha	100%	7.125 m²

Geltungsbereich II des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche	Anteil	
öffentliche Grünflächen/ Maßnahmen f. Natur u. Landschaft	0,20 ha	100%	
Plangeltungsbereich	0,20 ha	100%	

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine geben mit Schreiben vom 23.04.2018 folgende ergänzende Hinweise:

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Mit Schreiben vom 03.09.2018 weisen die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe ergänzend darauf hin, dass die Stichstraßen aus Sicherheitsgründen nicht angefahren werden.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2018 darauf hin, dass die Gesellschaft eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Bei Interesse an einer Erschließung ist die Gesellschaft über die Anschrift: Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com, zu erreichen.

Deutsche Telekom Technik GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2018 folgende Hinweise:

"Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

In Bezug auf die Fernmeldeleitung im Nahbereich des Geltungsbereichs II des Bebauungsplans gibt die Avacon Netz GmbH, Salzgitter mit Stellungnahme vom 23.01.2019 folgende Hinweise:

"Für das sich nördlich der Gebietsabgrenzung II befindliche Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzbereich von 1,00 m.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden."

- Immissionsschutz

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel) weist in ihrer Stellungnahme vom 11.04.2018 darauf hin, dass durch die Landesbehörde keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie teilt mit Schreiben vom 25.04.2018 folgendes mit:

"Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zu-rückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Er-las des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Im Planungsgebiet steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um quartäre feinkörnige Lockergesteine mit geringer Steifigkeit, z. T. mit organischen Einlagerungen sowie um künstliche Auffüllungen, mit wechselhaften, oft geringen Tragfähigkeitseigenschaften.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Als Baugrund stehen im Grundstücksbereich anhand der uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) künstliche Auffüllungen an, die aufgrund ihrer wechselhaften, oft geringen Tragfähigkeitseigenschaften für das Bauvorhaben ggf. besondere Gründungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch, Tiefgründung) erforderlich machen.

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 ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes."

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Veranstaltung am 24.01.2018 in der Gemeinde Ilsede durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2018 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Die Begründung wurde daraufhin um Hinweise ergänzt.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 in der Gemeinde Ilsede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 24.07.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Auf Grundlage des um Maßnahmenvorschläge ergänzten Gutachtens zu Feldhamster und Brutvögeln wurde der Bebauungsplan um Erhaltungsbindungen für Gehölze sowie um eine externe Maßnahmenfläche (Geltungsbereich II des Bebauungsplans) ergänzt. Darüber hinaus wurden Hinweise zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Aufgrund der veränderten Festsetzungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung vorgenommen. Die Behörden und berührten Träger wurden erneut beteiligt.

- Erneute Öffentliche Auslegung/ Erneute Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß 4a (3) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 in der Gemeinde Ilsede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Es sind Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange sowie eines Dritten eingegangen.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

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 öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straße und Wege ist durch die Gemeinde Ilsede vorgesehen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Grunderwerb im Norden des Planbereichs und der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Das Schmutzwasser wird über die in den anliegenden Straßen vorhandenen Kanälen abgeleitet und der Kläranlage Gadenstedt zugeführt.

Das Regenwasser wird verzögert über ein Regenwasserrückhaltebecken in die Beeke (Vorfluter) eingeleitet.

Der Ausbau der Straßen- und Wegeflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2018 bis 06.09.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28.03.2019 durch den Rat der Gemeinde Ilsede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Ilsede, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Adenstedt, Landkreis Peine

Anhang

Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein 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
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
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
Silberweide	Salix alba	25/10
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
Ohrweide	Salix aurita	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	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0