

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MDe Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschosßflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 2 und 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bereichskennzeichnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 2 und Hinweise

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

- Dorfgebiete, eingeschränkt (MDe) gem. § 5 BauNVO:
 - Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB: Innerhalb der Flächen ist eine mindestens 2-reihige, frei wachsende Baum-Strauchhecke bzw. -gruppe aus standortheimischen Gehölzen der Artenliste 1 und 2 (siehe Anhang in der Begründung) zu entwickeln.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Der Randstreifen ist über Sukzession und sporadischer Mahd als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche 1-mal im Jahr zu mähen, wobei nicht vor dem 15. Juli eines Jahres gemäht werden darf.

Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

- Gehölzanzpflanzungen: Die Abstände zwischen Gehölzen in der Reihe sollen 1,50 m, zwischen den Reihen maximal 2,00 m betragen. Die Reihen sind versetzt anzuordnen. Die Gehölze sollen zur Ackergrenze in einem Abstand von ≥ 2 m gepflanzt werden. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Artenlisten und Pflanzqualitäten: Die Artenlisten und Pflanzqualitäten sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Artenschutz

- Feldhamster: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) ist vor der tatsächlichen Inanspruchnahme von Ackerflächen zu geeigneter Jahreszeit durch eine fachkundige Person eine Feldhamsterkartierung durchzuführen. Sollten Tiere angetroffen oder deren Baue aufgefunden werden, sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu beachten. Die Ergebnisse der Kartierung sind schriftlich zu dokumentieren.
- Brutvögel: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) wird empfohlen, die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb der in Niedersachsen für den Wald und die freie Feldflur geltenden Brut- und Setzzeit (01. April - 15. Juli) durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen zum Bau der Reitbahn (Bauschein 43/Son/00668/99/BN) Durch die Anpflanzungsfestsetzungen (Bereichskennzeichnung B) werden die Ausgleichsmaßnahmen zum Bau der Reitbahn (Bauschein 43/Son/00668/99/BN), die vom Bebauungsplan überplant werden, ersetzt.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vechelde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechelde, den 01. Okt. 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Vechelde, den 01. Okt. 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 16.03.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Peine, den 11. SEP. 2018

gez. W. Borch, VmOAR (Amtl. Vermessungsstelle - Katasteramt Peine) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 5.9.18

gez. Schwerdt
gez. Görner (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vechelde, den 01. Okt. 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 03.09.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechelde, den 01. Okt. 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 05.11.2018 im Amtsblatt Nr. 20 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 05.11.2018 in Kraft getreten.

Vechelde, den 06. Nov. 2018

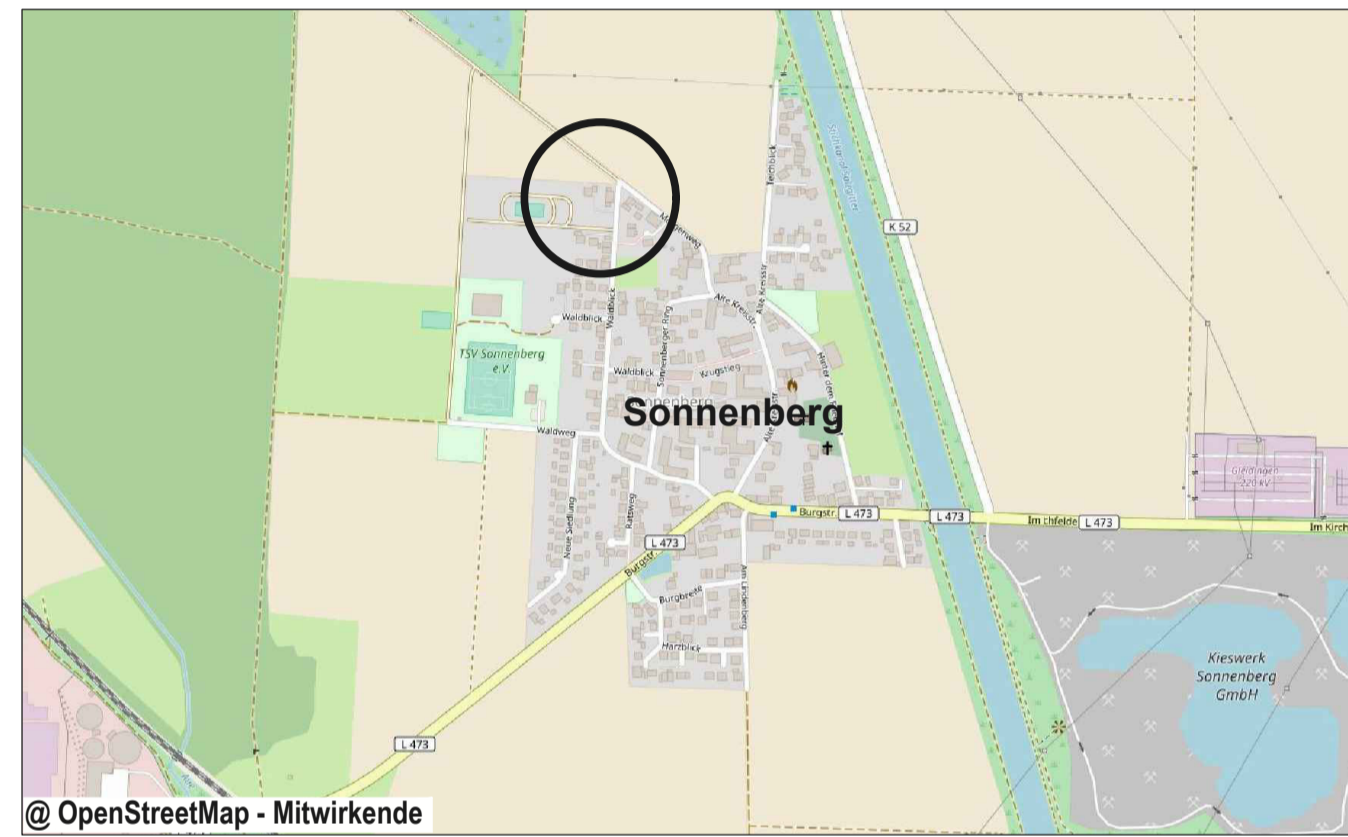
gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den

(Bürgermeister)



@ OpenStreetMap - Mitwirkende
Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Vechelde, den
Der Bürgermeister

i.A.
(Grabsch)

**Gemeinde Vechelde
Gemeindeteil Sonnenberg**

**Nördliche Abrundung II
Sonnenberg-Waldblick**

zugl. Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick, 1. Änderung
und Sonnenberg-Waldblick, 2. Änderung

Bebauungsplan

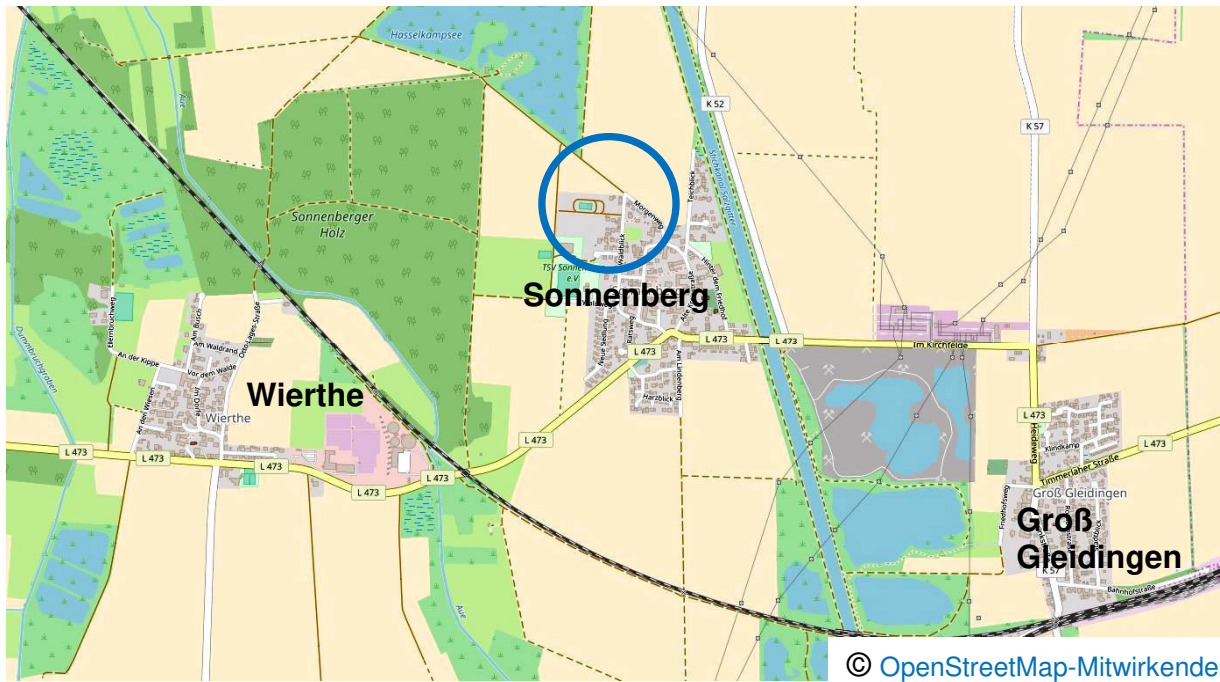
Stand: In Kraft getretene Fassung



Begründung zum Bebauungsplan Nördliche Abrundung II Sonnenberg-Waldblick

zugl. Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick, 1. Änderung

zugl. Sonnenberg-Waldblick, 2. Änderung



2018
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Anhang:	2
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	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrliche Belange/Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	9
3.0 Umweltbelange	10
3.1 Natur und Landschaft	10
3.2 Immissionsschutz	12
3.3 Bodenschutz	12
4.0 Flächenbilanz	13
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	14
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	14
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	14
10.0 Verfahrensvermerk	15
Anhang:	
Pflanzenliste	

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Vechelde liegt im Städtedreieck Braunschweig, Peine, Salzgitter unmittelbar westlich von Braunschweig im Landkreis Peine. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 7 km; zur mittelzentralen Kreisstadt Peine sind es rd. 10 km.

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechelade, Vechelde, Wahle, Wedtlenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 17.350 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechelde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Vechelde und Wahle mit Vechelade an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 1 mit der Bundesstraße B 65, der Landesstraße L 475 und der Bahnstrecke Hannover-Braunschweig-Berlin. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der drei Gemeindeteile bilden sie das Grundzentrum (RROP) in der Gemeinde. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft eine Fläche am Nordwestrand des bebauten Gemeindeteils Sonnenberg. Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu einer weiteren Abrundung des Baugebiets "Sonnenberg-Waldblick" zu schaffen, um zusätzliches Wohnbauland für die örtliche Eigenentwicklung zu entwickeln. Ermöglicht werden damit bis zu 3 neue Wohnbaugrundstücke.

Der rd. 700 Einwohner zählende Gemeindeteil Sonnenberg liegt im Süden der Gemeinde Vechelde. Die Ortschaft besitzt noch eine relativ ländliche, durch das Wohnen, Gewerbe und die Landwirtschaft geprägte Struktur. Neben Sportanlagen mit einem Sportheim gibt es im Ort eine gewerbliche Reithalle sowie eine Reitbahn. Als Treffpunkt für freizeitliche oder kulturelle Aktivitäten besitzt der Ort ein Dorfgemeinschaftshaus, das auch als Jugendtreff genutzt wird.

Als Abrundungsbereich befindet sich das Plangebiet nach der zeichnerischen Darstellung des RROP im Übergangsbereich der nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche zum unbebauten Außenraum, der hier die Funktionen eines "Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft" mit der Überlagerung eines "Vorbehaltsgebiets Erholung" besitzt. Mittelbar weiter nördlich, in rd. 150 m Entfernung, findet sich der Hasselkampsee, dem die Funktion eines "Vorranggebiets Natur und Landschaft" zugewiesen ist.

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

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

(6). Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Gemeinde ist hier insofern möglich.



Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab)

Aufgrund seines für die Bewirtschaftung durch Maschinen ungünstigen dreieckigen Zuschnitts besitzt der nördliche Planbereichsteil, der im "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" liegt, lediglich durch seine guten Bodeneigenschaften eine besondere Funktion für die Landwirtschaft. Wegen der heutigen Ansprüche an die Feldbewirtschaftung ist die Inanspruchnahme von Teilen des "Vorsorgegebiets Landwirtschaft" für eine Bebauung abweichend von der raumordnerischen Funktionsfestlegung daher tragbar.

Mit der baulichen Abrundung des Baugebiets an dieser Stelle sind auch weiterhin Randeingrünungen zur freien Landschaft und insbesondere in Richtung des Hasselkampsees geplant, die zu einer Harmonisierung des Landschaftsbildes im Sinne eingegrünter Ortsränder beitragen. Die Erholungseigenschaften des Gebiets werden insofern nicht beeinträchtigt, sondern eher gestärkt.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für den Plangeltungsbereich gelten die Bebauungspläne "Sonnenberg-Waldblick" (im Süden) und "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick" (im Nordosten). Ein geringer Teil im Nordwesten befindet sich aktuell im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick", der am 12.11.2012 Rechtskraft erlangte, sieht eine Randeingrünung am Westrand vor, die im Zuge dieser Planung weiter nach Westen verlagert werden soll, um hier ein zusätzliches Wohngebäude unterzubringen. Der Bebauungsplan erfährt daher in diesem Teilbereich eine 1. Änderung.

Der Ursprungsbebauungsplan "Sonnenberg-Waldblick", rechtskräftig seit dem 03.07.2006, setzt im betroffenen Planbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz fest. Weiter östlich schließt ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) an, das zur Sicherung der Erschließung für eine Teilfläche ebenfalls in den Planbereich einbezogen wird. Der Ursprungsbebauungsplan "Sonnenberg-Waldblick"

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

erlangte mit Datum vom 25.07.2014 eine 1. Änderung. Insofern handelt es sich hier formal um die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes das Wohnen auf Flächen vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich anschließen bzw. sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne befinden. Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 970 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 sonstigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde für Sonnenberg an dieser Stelle 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 nach Auswertung von Fachplänen und wegen des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MD) 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 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 Vechelde besitzt einen Flächennutzungsplan, der für den bebauten Teil im Nordosten eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist insofern aus dieser Darstellung entwickelt.

Für den östlichen Plangebietsteil bestehen Darstellungen als "Fläche für die Landwirtschaft" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9.a) BauGB und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Die durch den Bebauungsplan für den westlichen Teilbereich vorbereitete Abweichung in Form eines eingeschränkten Dorfgebietes gem. § 5 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 gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO berichtigt werden.

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

Die für die Eigenentwicklung des Gemeindeteils Sonneberg benötigte Baulandbereitstellung ist aktuell im Süden der Siedlung vorgesehen. Davon unabhängig sollen aber

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Schonung des Außenbereichs auch weiterhin Möglichkeiten der Nachverdichtung und Ortsabrundung an anderen Stellen des Ortes gefördert werden. Dem entsprechend weist die Gemeinde als Baugebietsabrundung neues Bauland am Baugebiet "Sonnenberg-Waldblick" aus, das Raum für 2 – 3 neue Wohngrundstücke schafft. Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB wird dabei im Wesentlichen auf intensiv für das Reiten genutzte Grünflächen und nur im untergeordneten Umfang auf Ackerflächen zurückgegriffen.

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

Die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes zugunsten der Wohnentwicklung 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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Dorfgebiete, eingeschränkt, (MDe) gem. § 5 BauNVO

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung greift der Bebauungsplan für den rd. 3.830 m² großen Abrundungsbereich auf die in den Bebauungsplänen "Sonnenberg-Waldblick" (rechtskräftig seit dem 03.07.2006) und "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick" (rechtskräftig seit dem 12.11.2012) bestehenden Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zurück. So wird die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) bestimmt, in dem störintensive Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung als Dorfgebiet, einem Gebiet in dem ein höherer Störungsgrad als in einem Wohngebiet zu akzeptieren ist, trägt dabei nicht nur der nördlich und westlich anschließenden Feldbewirtschaftung, sondern auch der weiter südwestlich vorhandenen Tierhaltung und den im Ort gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen Rechnung. So findet sich unmittelbar östlich der Straße Waldblick innerhalb des Bebauungsplans "Waldblick II" ein uneingeschränktes Dorfgebiet (MD), in dem die Landwirtschaft uneingeschränkt zulässig ist.

Aufgrund der direkten Ortsrandlage des Planbereichs und dem Ziel einer lockeren Ortsrandbebauung wird die zulässige Bodenversiegelung durch Hauptanlagen (Wohngebäude) über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind incl. von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze usw. Gesamtversiegelungen auf bis zu 45% der Baugebietsfläche zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten privaten Grünflächen bei der Ermittlung des Versiegelungsanteils gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht in die Berechnungen mit einbezogen werden.

Die Höhe der künftigen Gebäude wird, wie in dem angrenzenden bzw. dem geänderten Baugebieten geregelt, auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die festgesetzte Geschoss-

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

flächenzahl (GFZ) von 0,3 gibt die maximale Ausnutzung wieder, die die festgesetzte Grundflächenzahl in der I-Geschossigkeit ermöglicht.

Für die Grenze der Überbauung mit Hauptanlagen in Richtung des Ortsrandes ist die Entscheidung der Gemeinde maßgeblich, dass der Westrand des Baugebiets zur offenen Landschaft mit standortheimischen Laubgehölzen einzugrünen ist. Für eine wirksame Eingrünung ist dabei eine mindestens 2-reihige Hecke notwendig, die für einen ausreichenden Entwicklungsspielraum eine Breite von mindestens 5 m benötigt. Da im Norden des Gebietes unmittelbar Acker anschließt, ist hier mit Rücksicht auf die Ackerbewirtschaftung (Schutz vor einer Durchwurzelung des Ackers) zusätzlich ein Grünlandstreifen von 2 m Breite von einer Bepflanzung auszunehmen, so dass die hier festgesetzte Grünfläche eine Gesamtbreite von 7 m aufweist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Randbepflanzungen einen Mindestabstand von 2 m berücksichtigt. Zu den übrigen Grenzen, die vor allem andere Baugrundstücke betreffen, wird der Mindestabstand nach der NBauO von 3,0 m als maßgebend aufgegriffen. Da der nördliche Teilbereich des Baugebietes ein vorhandenes Baugrundstück erweitert, geht die überbaubare Grundstücksfläche hier ohne eine Zäsur in das bestehende Baugebiet über.

2.2 Grünflächen

Der Planungsintention einer Ortsabrundung folgend, die neben einer Bebauung auch das Ziel einer besseren Einbindung in die anschließende freie Landschaft verfolgt, sah bereits der Bebauungsplan "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick" nach Norden und Westen private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für Gehölzanpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB) für eine Eingrünung des Baugebietes vor. Daneben verfolgt die Grünflächenfestsetzung auch die Intention das Nebeneinander von Wohnen und der Feldbewirtschaftung verträglicher zu gestalten.

Mit der nun vorliegenden erweiterten Abrundung des Baugebiets "Sonnenberg-Waldblick" werden die ursprünglich weiter östlich vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen weiter nach Westen an den künftigen Ortsrand verlegt.

Mit Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange, wie bspw. Verschattungen, überhängende Äste, Wurzelwerk im Feld, sind bei den Bepflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen Abstände zum Ackerrand zu beachten. Da diese Abstandsfläche als Ackerrandstreifen auch eine besondere Funktion für den Artenschutz erfüllen kann, sieht der Bebauungsplan für diesen Streifen eine extensive Grünlandpflege vor. Gemäß ihrer Funktion für den Artenschutz wird die Grünfläche an dieser Stelle mit einer entsprechenden Maßnahmenbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert.

2.3 Verkehrliche Belange/Erschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist über die Straße Waldblick gegeben, die zusätzlich in Höhe des Südrandes des Plangebiets eine öffentliche Stichstraße ausbildet. Zufahrten zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücken sind unmittelbar über die Straße Waldblick bzw. der zugehörigen Stichstraße privatrechtlich regelbar, so dass der Bebauungsplan auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen verzichtet.

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

Während für den nordwestlichen Teilbereich eine Zufahrt über das hier an der Straße Waldblick gelegene Grundstück erfolgen soll, ist für den südwestlichen Teilbereich eine Anbindung über den Weg vorgesehen, der die Erreichbarkeit der Pferdereitbahn sichert. Da diese Zufahrt mehreren Anliegern dienen wird, setzt der Bebauungsplan hier zur Sicherung ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest. Die Erschließungsbelange sind insofern ausreichend berücksichtigt.

Im Norden wird das Plangebiet durch einen Feldschaftsinteressentenweg begrenzt. Der Weg steht nicht als Zufahrt für das Baugebiet zur Verfügung. Zur Verdeutlichung dieser Aussage innerhalb der Planzeichnung, ist in Richtung auf den Weg zeichnerisch ein Zu- und Abfahrtsverbot auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aufgenommen.

Den Belangen des ruhenden Besucherverkehrs wurde beim Ausbau der Straße Waldblick Rechnung getragen. Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nach Vorgaben der NBauO vorzuhalten und nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über die in der Straße Waldblick liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Veränderungen der in den öffentlichen Straßenräumen liegenden Anlagen und Leitungen sind durch die Gemeinde nicht vorgesehen.

Ergänzungen oder Veränderungen von Hausanschlüssen im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtungen und Ergänzungen im Baugebiet sind zwischen den Bauwilligen und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, ist vor Veräußerung der Wege an die Anlieger auf eine Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten. Der Bebauungsplan bestimmt hierfür entsprechende Führungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen).

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Netze der Energieversorgung Vechede GmbH & Co. KG. Die Telekommunikationsgrundversorgung ist über Anlagen der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH möglich. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Trinkwassernetz der Ortschaft Sonnenberg.

Die Abwässer werden über das vom Wasserverband betriebene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Kläranlage in Wahle zugeleitet. Dort sind ausreichende Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation möglich. Allerdings sollte vor einer Ableitung des Wassers zunächst eine Versickerung auf den privaten Grundstücken oder eine anderweitige Nutzung bspw. als Brauchwasser geprüft werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist erlaubnisfrei möglich.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an der öffentlichen Straße Waldblick bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an-

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

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.

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.

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

2.5 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt worden.

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.

Deshalb werden alle Wasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um künftige Schutzobjekte herum hinsichtlich ihrer Löschwasserlieferung erfasst. Sollten in Summe keine 48 m³/h erreicht werden, wird im Baugebiet eine Zisterne errichtet.

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. Die Erfordernisse sind mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Peine abzustimmen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Bestandserfassung

Nach dem geltenden RROP liegt der Planbereich im Übergangsbereich der nachrichtlich übernommenen Siedlungsfläche zum unbebauten Außenraum. Festlegungen zugunsten von Natur und Landschaft bestehen nicht.

Auch der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine zeigt für den Planbereich einen besonderen Naturzustand. Ausgewiesene Schutzgebiete und Objekte bestehen ebenso wenig wie Gebiete oder Objekte, die die Voraussetzungen zu einer Unterschutzstellung erfüllen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1996 fordert in der Karte B2 – Einzelziele und Maßnahmen – die Verbesserung/ Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft. Die Planung berücksichtigt diese Forderung durch die festgesetzte Randeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen; eine Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsplans wird insofern nicht vorbereitet.

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine besonderen Erfordernisse für den Planbereich ergeben.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme im Frühjahr 2018 handelt es sich im Nordwesten um einen Teilbereich einer Ackerfläche (rd. 1.100 m²); im Nordosten bezieht der Bebauungsplan einen mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bebauten Grundstücksteil ein, für den der Bebauungsplan "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick" die Nutzung des Grund und Bodens regelt (rd. 1.000 m²).

Der südwestliche Teilbereich ist aktuell Teil einer Reitbahn bzw. eines Reitplatzes, die durch den Bebauungsplan "Sonnenberg-Waldblick" bauplanungsrechtlich gesichert sind. Hier besteht ein asphaltierter Weg; die unbefestigten Flächen sind Weideflächen. Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde ist die hier gelegene Gehölzpflanzung am Südrand Teil einer für die Reitbahn bestimmte Ausgleichsmaßnahme (Bauschein 43/Son/00668/99/BN). Der Bebauungsplan bezieht die Ausgleichspflanzung auf rd. 100 m² Fläche in den Bebauungsplanbereich mit ein.

Ein Lebensraumtyp nach Anhang I der EU FFH-Richtlinie oder ein landesweit gefährdeter bzw. von sich aus gesetzlich geschützter Biotoptyp ist nicht vorhanden.

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 Bebauungsplan zu übertragen, so dass – zumindest für den unbeplanten Teilbereich – auf die Durchführung einer Eingriffsregelung verzichtet wird und ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft für diesen Teilbereich nicht ermittelt und festgesetzt wird.

Im Unterschied zum bisher unbeplanten Bereich im Nordwesten, überdeckt der Bebauungsplan im Nordosten den Bebauungsplan "Nördliche Abrundung Sonnenberg-Waldblick", der hier Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft in Form von Gehölzpflanzungen (rd. 330 m²) und extensivem Grünland (rd. 150 m²) festsetzt. Diese Maßnahmen greift der vorliegende Bebauungsplan auf und ersetzt diese in gleicher Weise am künftigen nördlichen und nordwestlichen Baugebietsrand auf einer Gesamtfläche von rd. 600 m². Die damit gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan um rd. 120 m² leicht vergrößerte Maßnahmenfläche folgert aus der Intention der Gemeinde, eine wirksame Ortsrandeingrünung (mind. 2-reihige Hecke mit Entwicklungsraum) auf ganzer Länge des Baugebietes vorzusehen.

Für die im Süden beanspruchten Flächen der Reitbahn bestimmt der Bebauungsplan zum Ausgleich ebenfalls eine Ortsrandeingrünung in Form einer mehrreihigen Baum-Strauchhecke auf insgesamt rd. 300 m². Mit dieser Maßnahme werden die durch den Bebauungsplan beanspruchten Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage der Reitbahn mit einer Größe von rd. 100 m² (Bauschein 43/Son/00668/99/BN) vollständig kompensiert.

Artenschutz

Planungen auf Ackerflächen in der Bördelandschaft bedeuten immer auch einen Eingriff in den potentiellen Lebensraum des Feldhamsters, der streng geschützt ist. Eine Betroffenheit hierfür ergibt sich im vorliegenden Falle gerade einmal für eine Fläche von rd. 1.000 m², wobei ein Teil der Fläche gar nicht genutzt werden darf (extensiv zu pflegende Grasfläche auf rd. 125 m²) und ein Teil (rd. 475 m²) mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Bezogen auf die Inanspruchnahme von Acker, folgt aus der Planung automatisch auch ein Eingriff in die Schutzerfordernisse des Feldhamsters, indem der potentielle Lebensraum der Tiere verkleinert wird, wegen der geringen Flächeninanspruchnahme ist aber auch gleichzeitig zu folgern, dass hierdurch die Art an sich – auch bezogen auf den Börderaum, in dem sich das gesamte Gemeindegebiet befindet – nicht beeinträchtigt wird.

Zur Vermeidung von anderen Konflikten mit dem Artenschutzrecht in Bezug auf den Feldhamster ist vor der tatsächlichen Inanspruchnahme des Ackers zu geeigneter Zeit durch eine qualifizierte Person zu prüfen, dass Feldhamster durch die Maßnahme im Sinne der gesetzlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde empfiehlt, die Prüfung schriftlich zu dokumentieren.

Im Rahmen einer aktuellen Feldhamsterkartierung am 26.04.2018 wurden weder Feldhamster noch Baue der Tiere aufgefunden, so dass aktuell artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

Wegen dem Fehlen von Ackerrandstreifen oder von besonderen Gehölzbeständen ist für andere Tierarten, wie bspw. Vögel, davon auszugehen, dass die Planumsetzung zu keinen erheblichen Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) führen wird, zumal hier die festgesetzten Heckenstrukturen und Rasenflächen künftig neuen Lebensraum- und Nistmöglichkeiten für die Tiere schaffen. Zur Vermeidung von weiteren Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird allerdings empfohlen, die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb der in Niedersachsen für den Wald und die freie Feldflur geltenden Brut- und Setzzeit (01. April – 15. Juli) durchzuführen.

3.2 Immissionsschutz

Östlich der Straße Waldblick wird Pferdehaltung betrieben. Unmittelbar westlich des Planbereichs besteht ein Reitplatz bzw. eine Reitbahn und zeitweise weiden hier auch Pferde. Im Norden grenzen Ackerflächen an. Ausgehend von der Pferdehaltung und der Ackerbewirtschaftung ist dabei sowohl mit gewissen Geruchs- wie auch mit Lärmimmissionen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tiere auszugehen.

Nach Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass sich sowohl die Geruchs- wie auch die Lärmimmissionen im normalen Rahmen eines ländlich geprägten Ortes bewegen. Diese Einschätzung wird auch durch die umgebende Wohnnutzung in dem Sinne bestätigt, dass der Gemeinde Beschwerden über besondere Immissionen nicht bekannt sind. Einflüsse der Landwirtschaft und der Tierhaltung in Form von Gerüchen und Lärm können deutlich wahrnehmbar sein, das Wohnen erheblich störende oder gar schädigende Einflüsse im Sinne der geltenden Gesetze, Normen und Verordnungen (Geruchs-Immissionsrichtlinie, TA Lärm) sind allerdings nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde auszuschließen.

Unabhängig davon verweist die Gemeinde auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, wonach sich die für die Bebauung vorgesehene Fläche bauplanungsrechtlich in einem Dorfgebiet (MD) befinden. Gem. § 5 BauNVO ist in Dorfgebieten auch seitens des Wohnens auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

3.3 Bodenschutz

Der Planbereich ist Teil der Börde. Kleinräumig handelt es sich hier um Pseudogley-Parabraunerde mit einem sehr hohen ackerbaulichen Ertragspotential. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und Bebauung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nicht vor.

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

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Dorfgebiete, eingeschränkt (MDe)	0,33 ha	84 %
Grünflächen, privat	0,06 ha	16 %
Planbereich	0,39 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in seiner Stellungnahme vom 09.08.2018 den Hinweis, dass im Untergrund des Planungsgebietes lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe liegen, in der infolge von Auslaugungsprozessen (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Im Gebiet nördlich und östlich der Planungsfläche sind bereits mehrere Erdfälle bekannt, diese liegen jedoch mehr als 400 m entfernt. Das Planungsgebiet wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

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 des Landesamtes 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 Auslegung vom 16.04.2018 bis zum 20.04.2018 in der Gemeinde Vechede durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.07.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Anregungen von Behörden wurden insbesondere von der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht. Aufgrund der Anregung wurde der Verlauf des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geringfügig korrigiert.

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

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich. Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Der Gemeinde entstehen insofern bei der Planumsetzung keine Kosten.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die verkehrliche und technische Erschließung der Baugebiete ist privatrechtlich zu regeln. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen liegt in der Pflicht des Bauwilligen. Öffentliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 03.09.2018 durch den Rat der Gemeinde Vechede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechede, den 01. Okt. 2018

gez. Werner

Siegel

(Bürgermeister) Werner
Bürgermeister

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Sonnenberg, Landkreis Peine

Anhang: Pflanzenliste

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

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.

Pflanzenliste 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
Moorbirke	Betula pubescens	30/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
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:		
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 *+		

Pflanzenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
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	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0