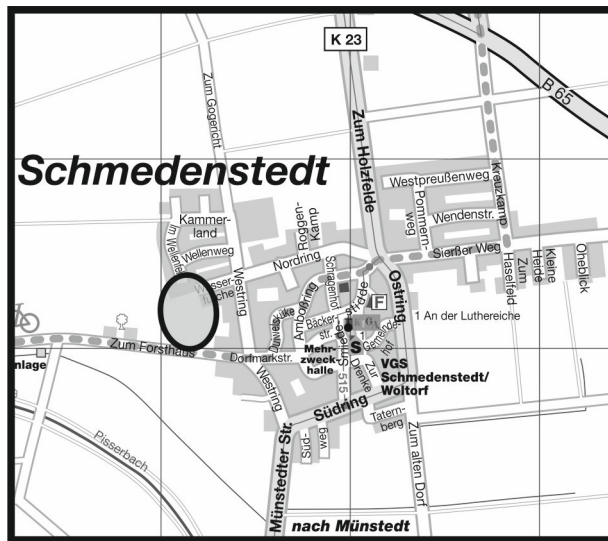




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Zum Forsthaus“ -Schmedenstedt-



Verfahrensstand	<input type="checkbox"/> frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB <input type="checkbox"/> frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB		
aufgestellt	Oktober 2016	durch	Ünlü, Selay
zuletzt geändert	17. August 2017	durch	Okon, Alexander
h:\ortschaften\schmedenstedt\b-plan\nr12_schmedenstedt\begründung\bp12_begründung_neu.docx			

<u>Teil A - Ausgangssituation / Planungsbedingungen</u>	3
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
2 Beschreibung des Plangebiets.....	3
3 Planerische Ausgangsposition und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	4
4 Untersuchungsrahmen - Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange	6
<u>Teil B - Planinhalte und Planfestsetzungen</u>	10
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informeller Planungskonzepte	10
2 Grundzüge der Planfestsetzungen.....	11
3 Flächenbilanz	16
<u>Teil C - Umweltbericht</u>	17
<u>Teil D - Auswirkungen der Planung</u>	17
1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt	17
3 Soziale Auswirkungen	17
4 Stadtplanerische Auswirkungen	18
5 Auswirkungen auf die Infrastruktur (Ver- und Entsorgung).....	18
6 Auswirkungen auf den Verkehr	18
7 Kosten	18
8 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	19
<u>Teil E - Abwägung - Konfliktbewältigung</u>	20
<u>Teil F - Rechtsgrundlagen und Verfahren</u>	21
1 Rechtsgrundlagen.....	21
2 Verfahren	21
3 Verfahrensablauf	21
4 Übersicht der Stellungnahmen	22

Impressum:

Stadt Peine
Kantstraße 5
31224 Peine

Amt für Hochbau (65) / Abteilung Stadtplanung (651)

Teil A - AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSBEDINGUNGEN

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Einfamilienhausbebauungen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Peine ist bestrebt, ein an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung orientiertes Angebot an Wohnformen bereitzustellen bzw. zu schaffen. Dementsprechend wird Wohnbauland in den Ortschaften bedarfsgerecht entwickelt. Die vorhandenen Baulücken und Leerstände in den einzelnen Ortschaften sind zu großen Teilen nicht am Markt verfügbar und stehen für eine integrierte, kleinteilige Siedlungsentwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Die Stadt Peine ist bestrebt, die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften ausgewogen zu gestalten. In der Ortschaft Schmedenstedt sind seit 2011 keine weiteren Baugebiete entwickelt worden. Bauplätze in diesen Bereichen stehen nicht mehr zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der definierten Maßgaben des "Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025 der Stadt Peine" (ISEK) sowie der Flächennutzungsplanung ist die kleinteilige Entwicklung in dieser Ortslage planerisch erwünscht.

Die gegenwärtigen planungsrechtlichen Gegebenheiten stehen den Planungsabsichten entgegen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Ortschaft Schmedenstedt liegt rund 8 km südöstlich der Peiner Kernstadt.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schmedenstedt. Es wird von der Bestandsbebauung der Straße „Im Wellenfeld“ (Norden), Kleingartenstrukturen (Osten) und der Straße „Zum Forsthaus“ (Süden) begrenzt. Im Westen bilden landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiter bewirtschaftet werden, die Abgrenzung zum Plangebiet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich um den Teil der Straße „Zum Forsthaus“ vom westlichen Rand des Geltungsbereichs bis zur Kreuzung „Westring“/„Zum Forsthaus“ erweitert. Seine Gesamtgröße hat sich somit von 1,05 ha auf rund 1,25 ha vergrößert.

Die Flächen, die für eine Überbauung vorgesehen sind, sind derzeit vertraglich für die Stadt Peine gesichert und werden sich zum Zeitpunkt der Planrealisierung im Eigentum der Stadt Peine befinden. Die Straßenverkehrsfläche „Zum Forsthaus“ ist bereits im Eigentum der Stadt Peine. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Auch die westlich angrenzenden und südlich der Straße „Zum Forsthaus“ gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die vorhandene Bebauung nördlich des Planbereichs ist geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Walm- oder Satteldächern. Diese grenzen sich durch einen Grünstreifen vom Plangebiet ab und stellen aktuell mit den Kleingartenstrukturen im Osten den Siedlungsrand dar. Die Kleingärten sind entsprechend kleinteilig bewirtschaftete Flächen ohne prägende Bebauungsstrukturen. In östliche Richtung bestehen fußläufige Verbindungen zum „Westring“.

2.4 Topographie

Das Gelände des Planbereichs weist eine Höhenmodulation auf. Es fällt um 1,00 m auf einer Entfernung von ca. 75 m von (Süd-)Osten an den Kleingärtenflächen (ca. 74,7 m über NN) nach (Nord-)Westen an den landwirtschaftlichen Flächen (ca. 73,8 m über NN) ab (Abbildung 1).

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Planbereich ist bisher nicht bauleitplanerisch erfasst. Es handelt sich dementsprechend um eine Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich.

2.6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straßen „Westring“ und „Zum Forsthaus“. Die innere Erschließung ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen (siehe Teil B, Punkt 2.5).

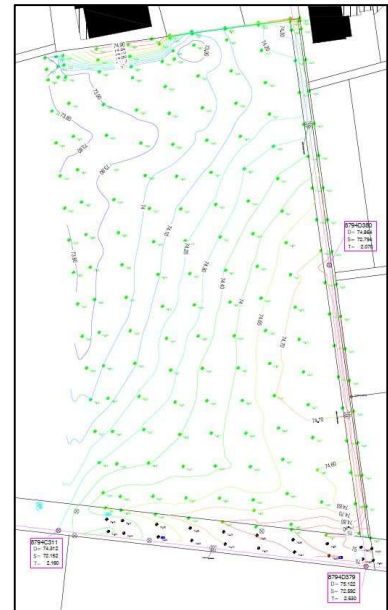


Abbildung 1 - Bestandsvermessung Höhenraster der SEP (ohne Maßstab)

3 Planerische Ausgangsposition und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumordnungsprogramm (LROP) und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgesetzt.

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 08.05.2008 (LROP 2008) legt die Stadt Peine als Zentralen Ort und Mittelzentrum fest. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sowie grundzentrale Versorgungsaufgaben zu leisten (LROP 2008, Punkt 2.2, Nr. 1ff.).

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP 2008) präzisiert die Festlegung des LROP 2008 dahingehend, dass die Stadt Peine als Mittelzentrum ein Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist, in dem die Schaffung von Wohnraum vorrangig erfolgen soll, um eine Zersiedelung zu vermeiden und die Infrastrukturauslastung zu stabilisieren (RROP 2008, Punkt II, Nr. 1). Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten und die gewerbliche Entwicklung (a. a. O., Punkt II, Nr. 1.1.1).

Die Ortslage Schmedenstedt und somit auch der Plangeltungsbereich werden vom RROP 2008 als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt (siehe Abbildung 1). Er wird umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (a. a. O., Punkt III, Nr. 2.1). Von Nordwesten bis in den Süden befindet sich ein Vorranggebiet mit Freiraumfunktionen (a. a. O., Punkt III, Nr. 1.2), das im Südwesten und Süden zugleich als ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (a. a. O., Punkt III, Nr. 1.4) und ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (a. a. O., Punkt III, Nr. 2.4) ausgewiesen wird. Teile hiervon werden wiederum von der Darstellung eines Vorranggebietes/Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz überlagert (a. a. O., Punkt III, Nr. 2.5.4). Nördlich der Ortslage verlaufen eine Rohrfernleitung für Gas und eine 220 kV/380 kV-Leitung als Vorranggebiete/Vorbehaltsgebiete für Leitungstrassen (a. a. O., Punkt IV, Nr. 3.3).

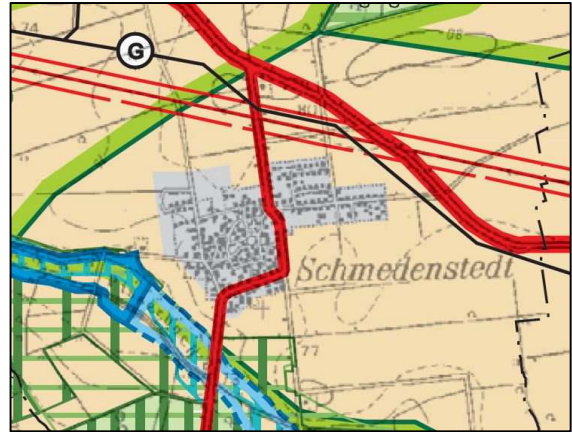


Abbildung 2 - Auszug aus dem RROP 2008 (ohne Maßstab)

Die Ortslage wird von einer Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung (Kreisstraße 23) durchquert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

3.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan von 1993 für den Landkreis Peine enthält schwerpunktmäßig Aussagen zum damaligen Stand von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftserleben, Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie Luft und Klima. Der Landschaftsrahmenplan ist nicht flurstücksgenau, so dass er trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, diese als Siedlungsfläche erfasst. Dementsprechend eingeschränkt bis stark eingeschränkt ist die Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftserleben, Boden und Grundwasser. Lediglich die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Klima wird als mäßig eingeschätzt.

Der Landschaftsplan der Stadt Peine (1993) kommt zu den gleichen Einschätzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Landschaftsplanung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Peine aus dem Jahr 2004 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (Abbildung 1). Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Peine hat in ihrem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Peine 2025“ (ISEK) als Priorität 1 des Entwicklungsziels Wohnen für die Ortschaft Schmedenstedt die Ergänzung der vorhandenen Baulücken und die Entwicklung kleinteiliger Potenziale innerhalb bestehender Wohnsiedlungen benannt (ISEK, S. 105). Aufgrund der Schwierigkeit, diese kleinteiligen Flächen, die vorwiegend in privatem Eigentum sind, als Bauplätze zu aktivieren, sieht das ISEK als eine nachrangige Priorität die Nutzung von Baulandreserven vor (ISEK, S. 105). Darüber hinaus soll die Ortslage durch grüne Siedlungsränder in die Landschaft eingebunden werden (ISEK, S. 105). Die beabsichtigte Planung trägt der Zielstellung des ISEK Rechnung.



Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich angrenzend zum Planbereich befindet sich der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Südlich Kammerland“ -Schmedenstedt-. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest, in dem die maximale Vollgeschosszahl auf ein Vollgeschoss begrenzt ist und sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden können. Westlich und südlich ist eine jeweils 6,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese stellt die grüne Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft dar.

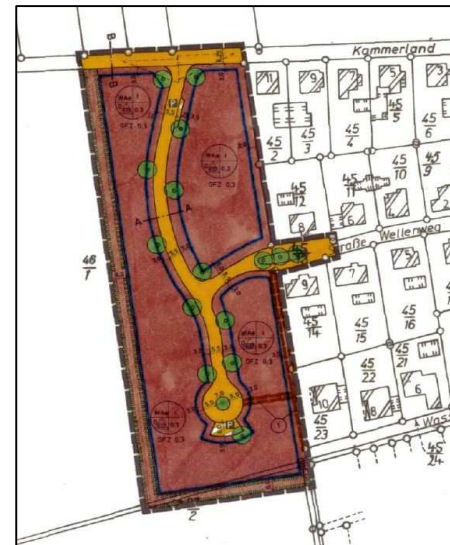


Abbildung 4 - Bebauungsplan Nr. 9 (ohne Maßstab)

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl.

Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Für den Plangeltungsbereich existieren keine weiteren Satzungen. Nachrichtliche Übernahmen sind nicht notwendig.

4 Untersuchungsrahmen - Überblick über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Im Hinblick auf eine umfassende Planrechtfertigung ist es geboten, die Grundsätze und Belange des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB hinsichtlich ihrer Relevanz in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung hin zu untersuchen.

Die betroffenen Belange werden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt.

4.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Ifd. Nr.	Belang	Ist der Belang betroffen?		
		nicht betroffen	positiv	negativ
4.1.1	allgemeiner Klimaschutz	x		
4.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:			*
	- Schutzgut Fauna			*
	- Schutzgut Flora			*
	- Schutzgut Boden			**
	- Schutzgut Wasser			**
	- Schutzgut Luft / Klima			*
	- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern			*
	- Landschaft			*
	- biologische Vielfalt			*
4.1.3	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	x		
4.1.3.1	sonstige Schutzgebiete (z. B. LSG, NSG)	x		
4.1.4	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, insbesondere Fragen des Immissionsschutzes wie:	x		
	- Lärm			*
	- Luft			(temporär durch Landwirtschaft)
	- Schwingungen / Erschütterungen	x		
	- Licht	x		
	- Wärme	x		
	- Strahlung	x		
	- Altlasten, Kampfmittel	x		
4.1.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x		
4.1.6	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x		
4.1.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x		
4.1.8	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere	x		
	- wasserrechtliche Pläne	x		
	- abfallrechtliche Pläne	x		
	- immissionsschutzrechtliche Pläne	x		
4.1.9	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	x		
4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Nrn. 4.1.2, 4.1.4 und 4.1.5	x		

4.2 Soziale, demographische, kulturelle Belange

Ist der Belang betroffen?
 * gering / ** deutlich /
 *** außerordentlich

lfd.Nr.	Belang	nicht betroffen	positiv	negativ
4.2.1	eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung		*	
4.2.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		*	
4.2.3	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen		**	
4.2.4	Anforderungen der Bevölkerungsentwicklung		**	
4.2.5	soziale, gesundheitliche und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (insb. Familien, junge u. alte Menschen, Behinderte) – (infra)strukturelle Versorgung	x		
4.2.6	unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer	x		
4.2.7	Bildungswesen	x		
4.2.8	Sport, Freizeit, Erholung	x		
4.2.9	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	x		
4.2.10	Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum		*	
4.2.11	Flüchtlinge/Asylbewerber und ihrer Unterbringung	x		

4.3 Ortsbild, Landschaftsbild und Baukultur

Ist der Belang betroffen?
 * gering / ** deutlich /
 *** außerordentlich

lfd.Nr.	Belang	nicht betroffen	positiv	negativ
4.3.1	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile		*	
4.3.2	Baukultur	x		
4.3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	x		
4.3.4	erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze	x		
4.3.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		*	

4.4 Ökonomische Belange

Ist der Belang betroffen?
 * gering / ** deutlich /
 *** außerordentlich

lfd.Nr.	Belang	nicht betroffen	positiv	negativ
4.4.1	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung		**	
4.4.2	Beschränkung des Eigentums/Einschränkungen von Baurechten (Planungsschaden)	x		
4.4.3	Anforderungen kostensparenden Bauens	x		
4.4.4	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		*	
4.4.5	Wirtschaft einschließlich der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung	x		
4.4.6	Landwirtschaft			***
4.4.7	Forstwirtschaft	x		
4.4.8	Erhaltung, Sicherung, Schaffung von Arbeitsplätzen (inkl. Einzelhandel, Handel, Handwerk)	x		
4.4.9	Aspekte des kommunalen Haushalts			**

4.5 Verkehr, Mobilität, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Ist der Belang betroffen?

* gering / ** deutlich /

*** außerordentlich

lfd.Nr.	Belang	nicht betroffen	positiv	negativ
4.5.1	Post- und Telekommunikationswesen	x		
4.5.2	Versorgung, insb. mit Energie und Wasser	x		
4.5.3	Entsorgung, insb. Abwasser und Abfall	x		
4.5.4	Personenverkehr	x		
4.5.5	Güterverkehr	x		
4.5.6	Mobilität der Bevölkerung inkl. ÖPNV und nicht motorisierter Verkehr/Vermeidung und Verringerung von Verkehr	x		
4.5.7	sonstige Verkehrsarten, soweit nicht schon erfasst (Bahn, Luftfahrt, Schifffahrt)	x		
4.5.8	sonstige technische Infrastrukturvorhaben, soweit nicht schon erfasst	x		

4.6 Sonstige Einzelbelange

Ist der Belang betroffen?

* gering / ** deutlich /

*** außerordentlich

lfd.Nr.	Belang	nicht betroffen	positiv	negativ
4.6.1	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse		*	
4.6.2	Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (u. a. Brand- und Katastrophenschutz)	x		
4.6.3	Sicherung von Rohstoffvorkommen/ sonstige Belange des Bergbaus	x		
4.6.4	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	x		
4.6.5	städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen		*	
4.6.6	Belange des Hochwasserschutzes	x		
4.6.7	Kleintierhaltung	x		
4.6.8	Belange von Nachbargemeinden	x		

Teil B - PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und informeller Planungskonzepte

Im Sinne der im ISEK der Stadt formulierten Zielstellung (siehe Teil A, Punkt 3.4) wird die dafür in Rede stehende Fläche planungsrechtlich für eine Wohnnutzung vorbereitet.

1.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Die Stadt Peine ist entsprechend der im ISEK formulierten Zielstellung zunächst darum bemüht bestehende Freiflächen und Baulücken innerhalb des Siedlungsbestandes zu aktivieren und einer Bebauung zuzuführen. Da diese Flächen nahezu ausschließlich in privatem Eigentum sind, obliegt die Disposition über diese Flächen den Eigentümern. Diese haben unterschiedliche Interessen, die sie von einer Nutzbarmachung der Flächen absehen lassen. Da die Stadt Peine bestrebt ist, der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden, wurden parallel zu den vorgenannten Bemühungen Flächen identifiziert, die für eine Bebauung infrage kommen. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen im Norden und der vorhandenen äußeren verkehrlichen Erschließung sowie der Vereinbarkeit mit übergeordneten Planwerken wurde die Fläche als geeignet befunden.

1.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das geplante Baugebiet stellt die südliche Erweiterung zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Südlich Kammerland“ dar und soll den Ortsrand der Ortschaft Schmedenstedt abrunden.

Im Verlauf der Planung wurden unterschiedliche städtebauliche Konzeptionen entwickelt und abgewogen. Grundlegend für alle Konzeptionen war die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 680 m² bis 780 m².

Zunächst wurde eine Variante mit einer Bebauung im Norden des Plangebiets präferiert (Abbildung 5). Dieser Entwurf wurde folgend unter Berücksichtigung der Geländetopografie (siehe Teil A, Punkt 2.4) und der daraus entstehenden Entwässerungsproblematik zugunsten der Anlage einer öffentlichen Grünfläche in diesen Bereichen überarbeitet (Abbildung 6). Dieser abgestimmte Entwurf stellt die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dar.



Abbildung 5 - städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)



Abbildung 6 - städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

1.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Die innere Erschließung soll über eine, nord-südlich verlaufende, öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Diese wird als Mischprofil mit einer Breite von 5,50 m angelegt. Im Norden wird ein

Wendehammer, der in seiner Dimensionierung das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ermöglicht, angelegt. Die beiden aus Richtung Osten kommenden Gehwege zwischen den Kleingärten werden entsprechend in das Plangebiet verlängert, um hier eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes zum „Westring“ zu ermöglichen. Der südliche Anschluss wird als Mischverkehrsfläche konzipiert, um eine spätere verkehrliche Erschließung für die innenliegenden Bereiche zu ermöglichen.

1.4 Landschaftsplanerisches Konzept/Umweltkonzept

Um die Zielstellung der Ortsrandabrundung wahrnehmbar zu gestalten, wird im westlichen Planbereich auf den privaten Grundstücken ein 6,0 m breiter Streifen mit Anpflanzfestsetzungen angelegt. Auch zur Straße „Zum Forsthaus“ im Süden wird eine Anpflanzfläche für eine entsprechende Gebietseingrünung ausgewiesen. Um den Straßenraum optisch zu fassen, werden straßenbegleitend Bäume gepflanzt. Im Norden des Plangebiets entsteht eine rund 1.500 m² große öffentliche Grünfläche, die entsprechend gestaltet wird.

2 Grundzüge der Planfestsetzungen

Entsprechend der eingangs formulierten Zielstellungen werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. und Nr. 5 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Sinne der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Peine (ISEK) definierten bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung innerhalb der Ortschaften wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Um Störwirkungen auf die Nachbarschaft zu reduzieren und die Wohnfunktion zu stärken, werden nur die vorgenannten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen sich auf bereits bestehende Ansiedlungspunkte konzentrieren. Davon unberührt bleibt § 13 BauNVO. Räume für freie Berufe sind im WA allgemein zulässig.

Um den angestrebten ländlichen Charakter auch im Hinblick auf die Baustruktur zu untermauern, wird festgesetzt, dass die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt ist. Somit ist die Einrichtung einer Einliegerwohnung möglich, eine darüber hinausgehende Nutzung allerdings ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet, dass 30 Prozent des Baugrundstücks von baulichen Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) überbaut werden dürfen. Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann eine maximale GRZ von 0,45 erreicht werden. Um einen ausreichenden Bestand an Freiflächen zu sichern, ist eine darüber hinausgehende Überschreitung nicht zulässig. Dies ist unter Berücksichtigung der Abrundung des Siedlungsbereichs planerisch sinnvoll, um hier einen entsprechenden Übergang zur offenen Landschaft zu realisieren. Durch die Festsetzung wird die maximal mögliche Grundfläche für eine Bebauung festgesetzt und der Versiegelungsgrad beschränkt.

Anzahl der Vollgeschosse (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Regelungen des § 2 Abs. 7 NBauO zu Vollgeschossen sind entsprechend anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen von Einzel- und Doppelhäuser und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der Gebäude über die Festsetzung der Eingeschossigkeit bestimmt. Die Festsetzung ist an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 (siehe Teil A, Punkt 3.5) orientiert.

2.3 Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der zu errichtenden Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bestand und soll auch in diesem Hinblick für ein Einfügen in den Bestand sorgen. Um dieses Einfügen auch gestalterisch fortzuführen, wird gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Hiermit wird der ländliche Charakter der Umgegend aufgegriffen. Hausgruppen entsprechen nicht dem gewünschten siedlungstypischen Erscheinungsbild. Die Festsetzung orientiert sich an denen des Bebauungsplans Nr. 9 (siehe Teil A, Punkt 3.5).

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient dazu, die überbaubaren Bereiche zu definieren und somit die Standorte der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu regeln. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen werden straßenbegleitend auf 3 m festgesetzt. Durch die gefassten Baugrenzen ist genügend Variabilität und gestalterische Freiheit für die künftige Bebauung gewährleistet.

Ein Übertreten der Baugrenze durch Gebäudeteile ist in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Das Straßenbild soll durch grüne Vorgärten unterstützt werden und einen offenen Eindruck vermitteln. Dieses erhöht zusätzlich die Wohnqualität des Wohngebiets. Aufgrund der großzügig zugeschnittenen Baugrenzen ist diese Einschränkung zumutbar.

2.5 Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Planbereichs muss hergestellt werden. Die Planung sieht eine von der Straße „Zum Forsthaus“ nach Norden abgehende Sackgasse mit einem Wendehammer vor. Die Festsetzung trägt den Anforderungen des § 125 Abs. 1 BauGB Rechnung. Der Ausbau erfolgt als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche. Auf eine Ausweisung öffentlicher Parkflächen wird verzichtet. Generell kann in der verkehrsberuhigten Wohnstraße geparkt werden.

Der nach Osten abzweigende Straßenstich stellt zum einen den Anschluss bzw. die Verlängerung des bestehenden Fußweges vom „Westring“ in das Plangebiet her und schafft zum anderen die Möglichkeit einer späteren straßenverkehrlichen Anbindung des innenliegenden Bereichs. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es weder seitens der Stadt ein diesbezügliches Entwicklungsinteresse, noch eine Verkaufsabsicht der Kleingärtner. Da sich eine eventuell später notwendige Erschließung für diese Bereiche ohne den geplanten Stich als außerordentlich schwierig erweisen würde, soll mit der

Festsetzung die langfristige Entwicklungs- und Erschließungsmöglichkeit des Gebiets „nach innen“ gesichert werden. Auch hier wird eine 5,50 m breite Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Der nördlich gelegene Fußweg vom „Westring“ wird über die öffentliche Grünfläche bis an den Wendehammer fortgeführt und schafft so einen zusätzlichen Anschluss des Plangebiets an den „Westring“. Auf eine verbindliche Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird verzichtet. Zum einen befinden sich die Flächen in städtischem Eigentum und zum anderen sollen die Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünfläche nicht durch eine verbindliche Festsetzung beschränkt werden. Die Anlage eines Fußwegs ist innerhalb einer Grünfläche planungsrechtlich zulässig.

Entlang der Straße „Zum Forsthaus“ wird für die straßenbegleitenden Bereiche mit Anpflanzfestsetzungen ein Ein- und Ausfahrtverbot in das Plangebiet respektive die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass die Anpflanzfestsetzungen, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden (vgl. Teil B, Punkt 2.7), vollflächig gemäß der Festsetzungen bepflanzt werden.

Mit der Aufnahme der Teilflächen der Straße „Zum Forsthaus“ (Flur 6, Flurstück 360, Teile des Flurstücks 89) in den Geltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen gemäß § 125 Abs. 1 BauGB geschaffen. Dies ist sinnvoll, um für einen ggf. später notwendig werdenden Ausbau bereits eine planungsrechtliche Grundlage zu haben. Ein unmittelbarer Ausbau der Teilflächen der Straße „Zum Forsthaus“ in Verbindung mit der Erschließung des Baugebietes ist nicht geplant. Ein späterer Ausbau der Straße erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Notwendigkeit. Hier sind neben der Erschließungsleistung für das neue Wohngebiet die Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs in besonderem Maße zu berücksichtigen und sicherzustellen. Ein Ausbau würde gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Mindestfahrbahnbreite von 5,50 m erfolgen. Gleichwohl könnte aufgrund der zur Verfügung stehenden Parzellenbreite zwischen 9,20 m und 9,50 m noch beidseitig ein Gehweg angelegt werden. Entsprechend dem Vorschlag des Fachamtes Straßenbau wäre auf der Südseite eine Mindestbreite von 1,50 m ausreichend. Auf der Nordseite, auf der auch das Baugebiet entsteht, wäre je nach Parzellenbreite ein 2,20 m bis 2,50 m breiter Gehweg möglich.

2.6 Grünflächen/Flächen mit Pflanzbindungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend wird im Norden des Plangebiets eine rund 1.500 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie soll grünordnerisch gestaltet und so zu einer Fläche mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Bei der Gestaltung wird auch die zu erwartende Abtrennung/Einfassung der privaten Grünfläche einbezogen. In die Grünanlage wird der verlängerte Fußweg zum „Westring“ integriert und zur inneren Erschließungsstraße fortgeführt.

Für die Erschließungsstraße wird eine straßenbegleitende Eingrünung mit Einzelbäumen festgesetzt. An den festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte, kleinkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind auf den privaten Grundstücken durchzuführen. Die Baumstandorte können geringfügig entlang der Straßenverkehrsfläche verschoben werden, um den Grundstückseigentümern eine flexiblere Anordnung zu ermöglichen. Eine Geringfügigkeit liegt bei einer Verschiebung von weniger als 2,0 m vor. Eine Verschiebung in die überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig, weil dies der städtebaulichen Absicht eine Straßeneingrünung anzulegen, widersprechen würde.

An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets sind Flächen mit Pflanzbindungen in unterschiedlichen Breiten festgesetzt. Alle Flächen sind entsprechend der Vorgaben mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sträucher sind als Hecke auszubilden. Für die 6,0 m breite Anpflanzfläche am westlichen Plangebietsrand ist zur Abschirmung von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zu Zwecken der Ortsrandeingrünung die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke festgesetzt.

Grundsätzlich wird die Pflanzenauswahl auf standortheimische Laubgehölze begrenzt. Somit kann eine der Natur und dem Landschaftsbild angemessene Gestaltung erzielt werden. Entsprechend treffen die Festsetzungen auch den Zwang nur standortheimische Gehölze anzupflanzen.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen in Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung der Ackerflächen einzustellen. Es wird zudem auf die zu beachtenden gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gemäß §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) hingewiesen. Danach sollte insbesondere bei der Verwendung von Bäumen auf die Einhaltung ausreichender Grenzabstände geachtet werden.

2.7 Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Grünfestsetzungen dienen neben der Durchgrünung des Plangebiets gleichwohl der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Sie fließen dementsprechend in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (S. 16ff.) ein.

Zusätzlich zu den vorgenannten Grünfestsetzungen wird als weitere Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass je angefangene 60,0 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die unter Punkt 2.6 genannten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Alle Anpflanzfestsetzungen sind spätestens in der zweiten, auf die Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen, folgende Pflanzperiode zu realisieren. Alle Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Im Falle ihres Abgangs sind die Anpflanzungen in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Um dies zu gewährleisten wurden Ausführungsbestimmungen zu den Anpflanzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die in Teil B Punkt 2.6 und 2.7 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen und geringfügig überkompensiert¹ (153 WE). Dies entspricht einer Flächengröße von 153 m². Die Überkompensation wird in das Flächenkataster der Stadt Peine aufgenommen und steht zum Ausgleich weiterer Eingriffe, die durch andere Bebauungspläne begründet werden, zur Verfügung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (S. 16ff).

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet kommend verläuft am östlichen Rand des Plangebiets eine Abwasserleitung der Stadtentwässerung Peine (SEP). Die Zugänglichkeit dieser Flächen im Falle einer notwendigen Modernisierung oder einer Havarie wird durch die Festsetzung eines 4,5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der SEP und etwaiger Rechtsnachfolger entlang

¹ Entsprechend der Wertermittlung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag; 2013; 9. Auflage).

des Leitungsverlaufs gesichert (vgl. Teil B, Punkt 2.9: Ver- und Entsorgung/Entwässerung). Diese Bereiche unterliegen besonderen Einschränkungen:

Eine Bepflanzung dieser Flächen ist nur nach Absprache mit der SEP möglich. In Betracht kommen hierbei vor allem nicht tiefwurzeln Gehölze. Auf die Anpflanzung von Bäumen ist zu verzichten. Eine Begrünung (Rasenaussaat etc.) der Flächen ist unkritisch und zulässig. Eine Überbauung - auch mit Nebenanlagen nach § 14 BauGB sowie überdachten Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauGB - ist nicht zulässig. Die Anlage von befestigten Flächen und einer Einfriedung ist ebenfalls mit der SEP abzusprechen. Hier ist darauf zu achten, dass direkt auf dem Kanal keine Zaunpfosten gesetzt werden dürfen.

Es ist zu beachten, dass die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen im Falle einer Havarie oder Modernisierung von der SEP tiefbaulich bearbeitet werden. Alle etwaigen Anpflanzungen und Pflasterungen werden dabei im notwendigen Umfang entfernt. Die Wiederherstellung erfolgt nach Abschluss der Arbeiten.

Auf öffentlichen Flächen (öffentliche Grünfläche, Straßen) wird auf eine Festsetzung verzichtet, da die notwendige Zugänglichkeit der Flächen sichergestellt ist. Bei einem eventuellen späteren Verkauf sind die notwendigen Rechte per Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

2.9 Hinweise

Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) führt aus: „Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.“ Eine tiefergehende Untersuchung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn. Eine grundsätzliche Empfehlung zur Gefahrenerforschung wurde durch das LGLN nicht ausgesprochen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil des Umweltberichts und untersucht die Auswirkungen der Planung auf die lokale Fauna. Hierbei wurde zunächst untersucht, ob geschützte Arten und/oder Brutvögel im Plangebiet vorkommen.

Bei den durchgeführten Erfassungen wurden keine Brutvögel im Plangebiet festgestellt. Sieben Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Die identifizierten Vogelarten sind - bis auf den Bluthänfling - nicht im Bestand gefährdet und unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Der Bluthänfling gilt in Niedersachsen als im Bestand gefährdet. Als eine streng geschützte Art ist er nicht klassifiziert. Der Fläche wird keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna zugesprochen. Durch die Planrealisierung und die Bepflanzung der entsprechenden Flächen entstehen weitere potentielle Brutlebensräume für die gefundenen Arten.

Bei der Untersuchung des Plangebietes auf das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen gefunden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen, für keine der betrachteten Arten eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Daher bestehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planung.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist in den Umweltbericht integriert. Dieser ist der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Löschwasser

Die netzunabhängige Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserbrunnen im Bereich „Zum Forsthaus“/„Westring“ abgedeckt. Weitere Maßnahmen sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind nicht notwendig.

Ver- und Entsorgung/Entwässerung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist derzeit nicht vorhanden. Entsprechende Systeme müssen im Rahmen der Erschließung des Plangebietes hergestellt werden.

Die SEP plant die notwendige neue Leitung in der anzulegenden Mischverkehrsfläche (südlich mit Anbindung an das dort existierende Mischwassernetz) zu verlegen und diese über die öffentliche Grünfläche an die aus dem nördlichen Baugebiet kommende Abwasserleitung anzuschließen. Ausreichende Schacht- und Rohrleitungstiefen sind vorhanden.

Der vorhandene Mischwasserkanal (Flurstücke 47/8 und 86/2) bleibt als zusätzliches Stauvolumen und zur Notentlastung mittels Überlaufschacht in Betrieb. Der Weiterbetrieb des Kanals ist von Vorteil bis andere hydraulische Optimierungen in Schmedenstedt umgesetzt worden sind. Er wird zur Entspannung der technisch-hydraulischen Situation im Wellenfeld beitragen.

Auf die Anlage eines Regenrückhaltebeckens kann verzichtet werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Landwirtschaft

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Westen ausgehende Beeinträchtigungen wie Stäube, Lärm und Gerüche sind wetterabhängig und jahreszeitlich bedingt auch in sonst üblichen Ruhezeiten (nachts, Sonn- und Feiertagen) als ortsüblich hinzunehmen. Die landwirtschaftlichen Immissionen können durch die 6,0 m breite Fläche mit Anpflanzfestsetzungen gemildert werden.

Es wird empfohlen, zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung einen Abstand mit Bewuchs von mindestens 0,6 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Regelungen des Nachbarschaftsrechts.

3 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeines Wohngebiet	7.728 m ²	61,9 %
- davon Versiegelung	3.477 m ²	
- davon Anpflanzfestsetzung	831 m ²	
Straßenverkehrsfläche	2.930 m ²	23,5 %
Grünfläche (öffentlich)	1.531 m ²	12,3 %
Grünfläche (privat)	286 m ²	2,3 %
Summe Geltungsbereich	12.475 m²	100 %

Teil C - UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wurde durch die Planungsgemeinschaft LaReG erstellt. Er stellt entsprechend § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar und ist dieser entsprechend beigelegt.

Teil D - AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche wird für den Plangeltungsbereich aufgegeben. In unmittelbarer Nähe sind weitere Ackerflächen vorhanden, so dass die aufgegebenene Nutzung im Nahbereich weiterhin - auf einer verkleinerten Fläche - ausgeübt wird.

2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt (Teil F, Punkt 1). Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen. Diesen Anforderungen wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes genüge getan. Ergänzend wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Avifauna und Feldhamster vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst (Umweltbericht, Punkt 2.3.2).

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (dargestellt im Umweltbericht) ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert werden kann. Nach Realisierung der Maßnahmen ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Auf Grund der Größe des Plangeltungsbereichs sind die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt im gesamtstädtischen Kontext als gering einzustufen. Auf den Mikrostandort bezogen, sind die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, unter Berücksichtigung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets und der damit einhergehenden eingeschränkten Nutzbarkeit als Lebensraum ebenfalls nur gering bzw. durch die Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Unter Berücksichtigung und Anerkenntnis einer gewollten wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche ist die Planung bestrebt die Anforderungen des Naturhaushaltes - soweit möglich - durch die Ausgleichsfestsetzungen in die planerischen Absichten zu integrieren. Durch die Anpflanzfestsetzungen können in Teilen neue Brutlebensräume für einige der gefundenen Arten entstehen (vgl. Umweltbericht, Punkt 2.3.2). Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche kann zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert einen entsprechenden Freiflächenanteil auf dem Grundstück und mindert somit den Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser.

3 Soziale Auswirkungen

Der Planung liegt die städtische Absicht zugrunde ein Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen - auch in den einzelnen Ortschaften - zu entwickeln und anzubieten. Die Bedienung dieser Nachfrage dient sowohl der Schaffung, als auch der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und kann zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beitragen. Darüber

hinaus wird die Eigentumsbildung für die Bevölkerung ermöglicht. Die Planung führt insgesamt zu positiven sozialen Auswirkungen.

4 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Vorhaltung der Flächen für eine spätere Wohnbebauung im FNP 2004 sowie eine dementsprechend im ISEK als Nutzung von Baulandreserven formulierte Priorität der Siedlungsentwicklung sind die stadtplanerischen Überlegungen bereits im Vorfeld der Planaufstellung grundlegend abgestimmt worden.

Durch die südliche Fortführung der über den westlichen Siedlungsrand herausragenden Bebauung des Bebauungsplans Nr. 9 wird die städtebauliche Konzeption einer Ortsrandabrundung mit entsprechender Ortsrandeingrünung fortgeführt. Die Planung führt zu keinen negativen stadtplanerischen Auswirkungen.

5 Auswirkungen auf die Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Infrastruktur im Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplans herzustellen. Die bestehenden Netze müssen erweitert bzw. ergänzt werden. Die Erweiterung und die damit verbundenen höhere Belastung der Netze kann aufgenommen werden, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur durch die Planung begründet werden.

6 Auswirkungen auf den Verkehr

Die grundlegende verkehrliche Infrastruktur ist durch die Straßen „Westring“ und „Zum Forsthaus“ ausgebaut. Unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließung des Baugebietes und der Belange des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, die Verkehrsflächen entsprechend der an sie gestellten Anforderungen auszubauen. Für diese Bereiche ist durch die Planrealisierung eine Zunahme der Zu- und Abgangsverkehre ins Baugebiet zu erwarten. Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der bereits jetzt vorhandenen Nutzung der Straße durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr wird keine erhebliche Veränderung der verkehrlichen Belastung durch die Planung begründet.

Bei Planrealisierung sind durch die Baumaßnahmen an Straßen und Gebäuden teilweise erhöhte Verkehre zu erwarten und zu tolerieren.

7 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 entstehen der Stadt Peine folgende Kosten. Kosten für den Verwaltungsaufwand werden nicht beziffert.

Planungskosten (insgesamt: rund 12.550 Euro):

- Kosten für den Planungsaufwand (8.799 Euro; Mindestsatz Honorarzone II, gem. § 21 HOAI)
- Kosten für den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung (rund 3.750 Euro)

Realisierungs-/Baukosten (insgesamt: rund 557.000 Euro):

- Kosten für den Ausbau der inneren Erschließungsstraße als Mischfläche und Beleuchtung (rund 325.000 Euro)
- Kosten für die entwässerungstechnische Erschließung (rund 200.000 Euro)
- Kosten für Stromleitung (rund 17.000 Euro)
- Kosten für Gasleitung (rund 15.000 Euro)
- Kosten für die Anlage der Grünfläche (wird noch beziffert)
- *bei Bedarf: Kosten für den Ausbau der Straße „Zum Forsthaus“ mit Beleuchtung (rund 500.000 Euro)*

8 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf die Grundstückswerte

Die Schaffung von Baurechten durch Bauleitplanung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Grundstückswerte. Bei einem Entzug von Baurechten kann darüber hinaus auch ein Planungsschaden entstehen. Dieser liegt vor, wenn die private Nutzbarkeit eines Grundstücks gegenüber dem vorher zulässigen Zustand geändert wird und dadurch nicht nur unwesentliche Wertminderungen eintreten. Wesentliche Wertminderungen ergeben sich aus der Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie auch aus der Änderung bzgl. der Art der Nutzung.

Art und Nutzungsmaß ändern sich bei einer Teilfläche des Flurstücks 47/3 und bei den Flurstücken 86/2 und 47/8 in relevanter Weise. Auf Flächen im Außenbereich werden Baurechte für Wohngebäude geschaffen. Hier ist entsprechend eine Veränderung des Grundstückswertes zu erwarten. Die nachfolgende Übersicht stellt dies flurstücksgenau dar. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung kein Planungsschaden begründet wird.

Gemarkung Schmedenstedt, Flur 6

Straßenname	Flurstück	Art der Nutzung		Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs in Bezug auf das Nutzungsmaß	
		vor Plan-aufstellung	nach Plan-aufstellung	erhöht sich (+) bleibt gleich (o)	Planungsschaden
Zum Forsthaus	47/3 (Teilfläche)	landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich	WA, Verkehrsfläche, Fläche mit Anpflanzfestsetzungen	+	nein
Zum Forsthaus	360	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	o	nein
Zum Forsthaus	89 (Teilfläche)	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	o	nein
	86/2	Fläche im Außenbereich	WA, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, Fläche mit Anpflanzfestsetzungen	+	nein

Straßenname	Flurstück	Art der Nutzung		Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs in Bezug auf das Nutzungsmaß	
	47/8	Fläche im Außenbereich	WA, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, Fläche mit Anpflanzfestsetzungen	+	nein

Tabelle 1 - Übersicht zur Ermittlung von Planungsschäden

8.2 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.

8.3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind vorrangig die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

Teil E - ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

wird der Begründung als Anlage beigelegt...

Teil F - RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) in der Fassung vom 31. März 1967 (Nds. GVBl. 1967, 91) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgt im Normalverfahren nach den Vorschriften der §§ 2, 2a, 3, 4 und 10 BauGB. Entsprechend der Anforderungen des § 2 a BauGB wird ein Umweltbericht erstellt, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bemessen sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

3 Verfahrensablauf

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Peine hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Zum Forsthaus“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 21.03.2016 statt. Sie wurde am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Es sind zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zum Verfahren eingegangen. Eine Änderung des Planentwurfs wurde nicht notwendig.

3.3 frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Anschreiben/E-Mail vom 02.03.2016 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 21.03.2016 aufgefördert. Es sind insgesamt sieben Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen. Drei hiervon enthielten Hinweise bzw. Anregungen und Bedenken.

3.4 Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert/ergänzt:

- Der Geltungsbereich wurde um Teile der Straße „Zum Forsthaus“ erweitert (siehe Teil B, Punkt 2.5).
- Es wurde ein Hinweis bzgl. der eventuellen Kampfmittelbelastung des Planbereichs (Nr. 1) aufgenommen (siehe Teil B, Punkt 2.9).
- Es erfolgt ein Hinweis (Nr. 2) auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gemäß §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) (siehe Teil B, Punkt 2.6).
- In Anlehnung an § 31 Abs. 1 NNachbG wurde ein Hinweis (Nr. 3) aufgenommen und empfohlen Einfriedungen und Anpflanzungen mit mindestens 0,60 m Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen zu errichten bzw. vorzunehmen (siehe Teil B, Punkt 2.9).
- Es wird ein Hinweis (Nr. 4) auf den überkompensierten Eingriff in Natur und Landschaft aufgenommen (siehe Teil B, Punkt 2.7).

3.5 Übersicht der Stellungnahmen

<i>Beteiligung gemäß...</i>	<i>Anzahl der Beteiligten</i>	<i>Anzahl der Stellungnahmen</i>	<i>davon abwägungsrelevant</i>
§ 3 Abs. 1 BauGB	-	2	2
§ 4 Abs. 1 BauGB	30	7	3
§ 3 Abs. 2 BauGB			
§ 4 Abs. 2 BauGB			
§ 4a Abs. 3 BauGB			
§ 4a Abs. 3 BauGB			

(wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt)

Peine, den

Bürgermeister