

Gemeinde Söhlde  
Ortschaft Feldbergen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden"

### - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

#### Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" werden durch die Gemeinde Söhlde die planerischen Voraussetzungen für eine Verlagerung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs auf Flächen an den westlichen Rand der Ortschaft Feldbergen geschaffen. Damit werden bessere Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt, die in der Innenlage räumlich nicht gegeben sind. Das Plangebiet liegt nördlich des Bolzplatzes, westlich der Straße "Unter den Weiden", mit Anschluss an die B 1.

Es ist geplant, im Osten des Grundstücks eine Lager- und Maschinenhalle zu errichten, in die auch Büroräume integriert werden. Im westlichen Grundstücksbereich ist mittelfristig die Errichtung eines Maschinenunterstands geplant. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze sollen das erforderliche Regenrückhaltebecken und ein kleineres Gewächshaus errichtet werden. Die übrigen Freiflächen sollen als Lager- und Rangierflächen genutzt werden. Ebenso werden Stellplätze für die Pkw der Mitarbeiter und die Betriebsfahrzeuge erforderlich. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen, im nördlichen und südlichen Bereich der Ostgrenze zur Straße "Unter den Weiden". Des Weiteren ist durch den Firmeninhaber beabsichtigt, das bestehende Wohngebäude im Norden des Grundstücks für das betriebsbezogene Wohnen zu nutzen. Der Komplex wird durch einen Pflanzstreifen nach Westen zur offenen Landschaft sowie nach Süden zur Bolzplatznutzung eingefasst.

Die Gemeinde Söhlde beabsichtigt, die Weiterführung und Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes in Feldbergen zu sichern, und damit einen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen, ländlich geprägten Erwerbsstruktur im ländlichen Raum zu leisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst drei Teile:

- einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, der Umsetzungszeitraum und Details zur Ausführung geregelt werden;
- einen Vorhaben- und Erschließungsplan (bemaßt), der wesentliche Aussagen trifft, z.B. zur Größe und Lage der Baukörper und der Erschließungsanlagen, zu den Gebäudeansichten, zu den Stellplätzen, versiegelten Flächen und Bepflanzungen;
- die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Da der Flächennutzungsplan für die Flächen derzeit "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Bolzplatz" und "Festwiese" darstellt sowie "Wohnbauflächen" und "Flächen für die Landwirtschaft", wird der FNP im Parallelverfahren durch die 29. Änderung angepasst. Zukünftig wird im FNP "gemischte Baufläche" und "Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Ortsrandgrün" dargestellt.

Durch den Betrieb ist mit Schallemissionen innerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu rechnen. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der Umgebung unter Immissionsaspekten ist durch ein **schalltechnisches Gutachten** (DEKRA, 04.02.2021) bestätigt worden.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein **Umweltbericht** erstellt, in dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt und die Erfordernisse für Kompensationsmaßnahmen aufge-

führt worden sind. Zudem wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Geumtec, 2020) beauftragt, dessen Kartierungen eine Betroffenheit der Feldlerche nicht feststellen konnten. Der Feldhamster wurde in geringer Anzahl in randlichen Bereichen beobachtet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" konkretisiert worden; sie werden im Plangebiet und auf externen Flächen östlich des Messeberges umgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" umfasst insgesamt eine Flächengröße von rd. 6.008 qm, die durch Flächen mit Pflanzbindungen in einer Größe von ca. 966 qm überlagert wird.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb der Planung wurden anderweitige, in Frage kommende Standortalternativen innerhalb der Ortschaft Feldbergen geprüft. Hierbei waren eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, ein günstiger Flächenzuschnitt und die Verträglichkeit mit den angrenzenden Gebietsarten wesentliche Faktoren. Der gewählte Standort stellt diese Voraussetzungen bereit. Östlich der Straße befinden sich Dorfgebiete (MD) mit einer geringeren Empfindlichkeit unter Immissionsaspekten, südlich angrenzend besteht der unmittelbare Anschluss an die B 1.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Die Ortschaft Feldbergen liegt im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde. Diesen flachwelligen bis leicht hügeligen Landschaftsraum prägen offene, weite Ackerflächen, die fruchtbaren Böden haben zu einer intensiven ackerbaulichen Nutzung geführt. Das Planungsgebiet am westlichen Rand der Ortschaft umfasst einen Acker, im Norden befindet sich ein Wohngebäude mit Garten.

Im gesamten Geltungsbereich sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert, für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt keine besondere Bedeutung. Als typischer Bewohner der offenen Kulturlandschaft findet der Feldhamster auf den Ackerflächen der Börderegion mit den hier vorherrschenden Lössböden prinzipiell geeignete Lebensräume. Außerhalb des Geltungsbereiches konnten bei einer Untersuchung im näheren Umfeld eindeutig zwei dem Feldhamster zuzuordnende Baue ermittelt werden.

Der Bericht stellt dar, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Mit dem Ausbau werden in geringem Umfang höherwertige Vegetationsbestände entfernt. Auch geht geeigneter Lebensraum für den Feldhamster verloren. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung führt. Die Errichtung von Gebäuden und der Bau von Verkehrswegen setzt die Grundwasserneubildung herab. Vor allem von Westen bestehen Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die zu errichtenden Gebäude. Rechtlich gesicherte Bereiche werden nicht überplant. Die Eingriffe sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Die notwendige Kompensation findet zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der ausgewiesenen Vegetationsflächen statt. Auch die Wirkungen der neuen Gebäude in den Landschaftsraum kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen am Rand des Planbereiches vermindert werden. Der Anteil des Ausgleichs, der hier nicht umgesetzt werden kann, wird auf einer Fläche auf dem Messeberg östlich der Ortschaft Feldbergen erfüllt. Dort ist anstelle der intensiven Ackernutzung die Anlage einer selbstbegrünenden Brache mit einer jährlichen Mahd vorgesehen. Ebenfalls dort erfolgt der Ausgleich für den Feldhamster, ein Teil der Ackerfläche wird zukünftig feldhamstergerecht bewirtschaftet.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden und sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

## Verfahrensablauf

**Aufstellungsbeschluss:** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:**

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) und die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020. Die Begründung und der Umweltbericht wurden zur Unterrichtung und zur Stellungnahme vorgelegt.

Nachdem zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren vorgesehen war, wurde durch den Landkreis Hildesheim mit Stellungnahme vom 23.06.2020 empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde in seiner Sitzung am 12.03.2021 beschlossen, das Verfahren gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" weiterzuführen. Der Beschluss zur Verfahrensänderung ist gem. § 2 (1) BauGB am 15.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Verfahrensschritt gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB gilt als durchgeführt, da sich das geplante Vorhaben inhaltlich nicht geändert hat.

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden", einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbeschluss:** Der Rat der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB, und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

**Inkrafttreten:** Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.02.2022 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. 12 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist damit am 23.02.2022 rechtswirksam geworden.

## Ergebnis der Abwägung

I.) Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurden folgende, wesentliche Stellungnahmen vorgetragen und durch die Gemeinde wie folgt abgewogen (die Stellungnahme der Gemeinde Söhlde ist jeweils *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt):

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Von Seiten der **Deutschen Telekom Technik GmbH** bestehen keine Bedenken. Es befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom am Rand des Plangebietes. Das Plangebiet wird als grds. erschlossen betrachtet, Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

- *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Ausbau beachtet.*

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** (LBEG) erläutert, dass keine Erdfallgefahr besteht und dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

- *Dies wird zur Kenntnis genommen.*

Im Plangebiet besteht z.T. setzungsempfindlicher Baugrund.

- *Die Bodenbeschaffenheit ist bekannt (s. Umweltbericht). Der Hinweis zum Baugrund wird in den Umweltbericht aufgenommen.*

Es werden Hinweise zum Bodenschutz, Baugrund und zu dessen Erkundung gegeben.

- *Dies betrifft die Ausführungsplanung.*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt.

- *Dies wird zur Kenntnis genommen.*

Die Fachbereiche des **Landkreises Hildesheim** nehmen wie folgt Stellung:

Von Seiten der **Unteren Denkmalschutzbehörde** bestehen keine Bedenken, es wird auf §§ 10, 12-14 NDSchG hingewiesen. Das Auftreten von Funden der Ur- und Frühgeschichte ist bei den zu erwartenden Erdingriffen nicht auszuschließen.

- *Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis erfolgen. Die Erläuterung bzgl. ur- und frühgeschichtlicher Funde wird in die Begründung / den Umweltbericht aufgenommen.*

Der **Brandschutz** teilt mit, dass zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 3,00 m und einer lichten Höhe von 3,50 m anzulegen und für 16 t-Fahrzeuge zu befestigen sind. Zu Gebäuden mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.

- *Die Auflagen werden erfüllt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).*

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Es werden Angaben zu den Löschwasserentnahmestellen gemacht.

- *Die Löschwasserversorgung soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen, im übrigen stehen ausreichend Flächen für z.B. eine unterirdische Zisterne zur Verfügung. Eine Konkretisierung erfolgt im Bauantrag.*

Die **Untere Bodenschutzbehörde** regt an, die Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung in einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan festzusetzen.

- *Die Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Eine textliche Festsetzung kann dazu nicht erfolgen, weil dafür keine Rechtsgrundlage gesehen wird.*

Die **Untere Naturschutzbehörde** hat keine grundsätzlichen Bedenken. Vermeidungsmaßnahmen (unattraktive Bewirtschaftung für Feldhamster) im Vorfeld der Baumaßnahmen werden empfohlen.

- *Der Hinweis wird an den Bewirtschafter weitergegeben.*

Die Kompensationsfläche ist durch geeignete Regelungen zu sichern.

- *Es werden entsprechende vertragliche Regelungen erfolgen.*

Die **Untere Wasserbehörde** regt an, die Nutzung des Regenwassers im Haushalt und im Garten zu empfehlen.

- *Der Hinweis wird in den Umweltbericht und in die Planfassung aufgenommen.*

Von Seiten des Fachbereichs für **Planungsrecht** bestehen Bedenken, da ein Etikettenschwindel vorliege, weil offensichtlich gar nicht geplant sei, in dem ausgewiesenen Dorfgebiet einen landwirtschaftlichen Betrieb zu installieren. Die Genehmigung eines Garten- und Landschaftsbetriebes könne auf Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB angeregt.

- *Dass der Garten- und Landschaftsbaubetrieb planungsrechtlich nicht eindeutig der Landwirtschaft zugeordnet werden kann, weil auf dem Betriebsgelände keine Pflanzen angebaut werden sollen, wurde in verschiedenen Besprechungen mit dem Landkreis Hildesheim erörtert. Gleichzeitig hat der Eigentümer landw. Flächen im Eigentum, die aber zur Bewirtschaftung verpachtet sind. Ein "Etikettenschwindel" war niemals beabsichtigt, vielmehr ist davon ausgegangen worden, dass sich die geplante Nutzung in das Nutzungsspektrum des § 5 "Dorfgebiete" BauNVO einfügt. Der Anregung wird gefolgt. Der erste Beteiligungsschritt gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird als durchgeführt betrachtet, weil sich die Ziele der Planung und das Vorhaben nicht geändert haben.*

In einem Dorfgebiet wären nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Es bleibt unklar, ob der geplante Betrieb dem entspricht.

- *Für den geplanten Betrieb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt; die Immissionsrichtwerte werden für ein Mischgebiet tagsüber deutlich unterschritten, für ein geplantes allgemeines Wohngebiet (südl. B 1) um 1 dB(A) unterschritten. Eine Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten Umgebung ist gegeben.*

Es wird angeregt, eine weitere Ausnahme von der Traufhöhenfestsetzung in Bezug auf Zwerchhäuser mit aufzunehmen, um einen größeren Gestaltungsfreiraum zu geben.

- *Der Anregung wird gefolgt.*

Der **Wasserverband Peine** teilt mit, dass die Wasserversorgung im Plangebiet durch den Anschluss an das Trinkwassernetz der Ortschaft Feldbergen erfolgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Feldbergen.

- *Dies wird in die Begründung aufgenommen.*

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser kann lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Weder hinsichtlich der Menge noch des Drucks kann eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz übernommen werden.

- *Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.*

In den vorhandenen Mischwasserkanal dürfen max. 3 l/s Niederschlagswasser als Drosselabfluss eingeleitet werden. Es ergehen Hinweise zum ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Peine notwendig.

- *Diese Vorgaben werden in die Begründung aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die Abstimmung wird erfolgen.*

Es ergehen Hinweise zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich und im Trassenbereich verlegter Versorgungsleitungen, auch auf privaten Grundstücken.

- *Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Straßenflächen. Der Hinweis wird beachtet.*

---

**II.)** Im Rahmen des Verfahrens nach **§ 3 (2) BauGB "Öffentliche Auslegung"** und **§ 4 (2) BauGB** wurden folgende wesentliche Stellungnahmen vorgetragen und durch die Gemeinde Söhlde wie folgt abgewogen (die Stellungnahme der Gemeinde ist *kursiv/ in schräger Schrift* gedruckt). Sich wiederholende Stellungnahmen werden nicht nochmals wiedergegeben.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** teilt mit, dass die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt sind. Es ergeht der Hinweis, dass der Bund als Baulastträger der B 1 für das Plangebiet keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

- *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Die Fachbereiche des **Landkreis Hildesheim** nehmen wie folgt Stellung:

Der Fachbereich **Straße und Verkehr** teilt mit, dass aus straßenbehördlicher Sicht sowie aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung keine Anregungen vorzutragen sind. Die Kreisstraßenverwaltung verweist zuständigshalber an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

- *Die NLSTBV hat Stellung genommen.*

Die **Untere Naturschutzbehörde** regt an, die Maßnahmen zum Artenschutz als textliche Festsetzung verbindlich zu machen. Die feldhamstergerechte Nutzung muss vertraglich gesichert sein. Zudem werde nicht deutlich, ob die Kompensationsflächen als Geltungsbereich rechtskräftig festgesetzt sind.

- *Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, werden die einzelnen Maßnahmen zum Artenschutz und die Kompensationsflächen im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Es wird auf die textliche Festsetzung Nr. 2 hingewiesen, die einen eindeutigen Rechtsbezug zum Durchführungsvertrag herstellt.*

Es wird angeregt, die Kompensationsflächen als räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

- *Bei Festsetzung eines zweiten Geltungsbereichs bzgl. der Kompensationsflächen für den Feldhamster wäre der B-Plan jedes mal zu ändern, falls zukünftig die Nutzung einer anderen Kompensationsfläche für erforderlich gehalten werden sollte (ein "rollierendes" System für den Feldhamster wird vom LK Hi empfohlen). Innerhalb des V+E Planes könnte durch Änderung des Durchführungsvertrages langfristig eine andere, evtl. zukünftig besser geeignete Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die Kompensationsflächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb eine Umsetzung gewährleistet ist. Die Weitergabe der Verpflichtung an einen Rechtsnachfolger wird im Durchführungsvertrag geregelt.*

Die textliche Festsetzung der feldhamstergerechten Nutzung der Kompensationsfläche soll dahingehend ergänzt werden, dass die vertragliche Vereinbarung als Bestandteil von Bauvorlagen bei der Genehmigungsbehörde einzureichen ist.

- *Aus der Planfassung ist eindeutig ersichtlich, dass eine Flächenverfügbarkeit und die Durchführbarkeit der Kompensationsmaßnahmen gegeben ist. Inwieweit im Bauantrag seitens der Bauordnung die Vorlage entsprechender Verträge verlangt werden soll, ist nicht Gegenstand und Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung.*

Die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der vorgesehenen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird erwartet. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werde hier lediglich eine Angebotsplanung gemacht.

- *Eine Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten stellt nur eine von unterschiedlichen Möglichkeiten der rechtlichen Absicherung dar, die Konkretisierung über den Durchführungsvertrag ist zulässig. Es liegt kein Angebotsbebauungsplan, sondern ein deutlich konkreterer V+E Plan vor.*

Der Kompensationsfaktor 0,5 wird beanstandet.

- *Dies entspricht der eingeführten Praxis der Berechnung, wie sie seit Jahren - unbeanstandet durch die UNB - durchgeführt wird, gemäß Kompensationsmodell nach Breuer.*

Es wird beanstandet, dass die potentielle Lebensraumeignung der Kompensationsflächen für Feldhamster nicht bekannt ist. Es wäre zu erwarten, dass die potentiellen Kompensationsmaßnahmen und ihre nähere Umgebung auf Feldhamstervorkommen untersucht werden.

- *Es ist festzustellen, dass die Flächen eindeutig potenzielle Lebensraumqualitäten (gut grabbare Böden, Angrenzung an großräumige, zusammenhängende und ungestörte Ackerschläge mit für den Feldhamster attraktiven Ackerfrüchten) aufweisen. Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einer Besied-*

lung ausgegangen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die UNB erst im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB in vorliegender Weise äußert, wenngleich bereits im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB die Geeignetheit der vollständig identischen Kompensationsflächen in keiner Weise beanstandet wurde.

Es wird angeregt, insb. das Fassungsvermögen der Rückhalte- und Versickerungsanlagen in der textlichen Festsetzung zu ergänzen.

- Diese Auffassung wird nicht geteilt, die Größenordnung kann im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden.

Es wird angeregt, für einen Teil der geplanten Gewerbebauten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und/oder Dachbegrünung festzusetzen.

- Eine Dachbegrünung setzt ein schwach geneigtes Dach oder ein Flachdach voraus. Dies wird am Ortsrand i.B. auf das Ortsbild für nicht zielführend gehalten. Die Einrichtung einer PV-Anlage ist im übrigen zulässig.

Der Fachbereich **Planungsrecht** teilt mit, dass die Bauaufsichtsbehörde zumindest von denjenigen Teilen des Durchführungsvertrags Kenntnis zu erhalten hat, die die Konkretisierung der zulässigen Vorhaben betreffen.

- Dies wird so erfolgen.

Es wird angeregt, für die Gebäudeteile, die von der Höhenfestsetzung ausgenommen sein sollen, eine Art Obergrenze festzusetzen.

- Der Anregung wird gefolgt, es wird für untergeordnete Bauteile eine maximale Bauteilhöhe von 1,5 m festgesetzt.

Der **Wasserverband Peine** weist darauf hin, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung dem Träger der Löschwasserversorgung und nicht dem örtlichen Trinkwasserversorger obliegt. Um detaillierte Aussagen über die Bereitstellung von Löschwasser treffen zu können, müssen die Ergebnisse einer Volumenstrommessung im Trinkwasserortsnetz von Feldbergen herangezogen werden. Es kann keine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz übernommen werden.

- Die Prüfung und abschließende Festlegung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen des Bauantrages, u.a. unter Mitwirkung der örtlichen Feuerwehr. Sollte das Rohrnetz nicht leistungsfähig genug sein, kann auf dem Grundstück eine entsprechende Bevorratung erfolgen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** weist auf den Schutz von Böden vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung hin, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen. Es ergeht der Hinweis, dass schutzwürdige Böden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden sollten.

- Archivfunktionen liegen hier nicht vor. Da das gesamte Gemeindegebiet überwiegend Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit aufweist, ist es unvermeidbar, dass auch Teile dieser Böden für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet lediglich rd. 6.000 qm umfasst, wovon rd. 970 qm für Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt sind. Es werden Kompensationsflächen in räumlicher Nähe bereitgestellt.

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

- Dies hat durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

Söhlde, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Marienfeldt)  
Bürgermeister