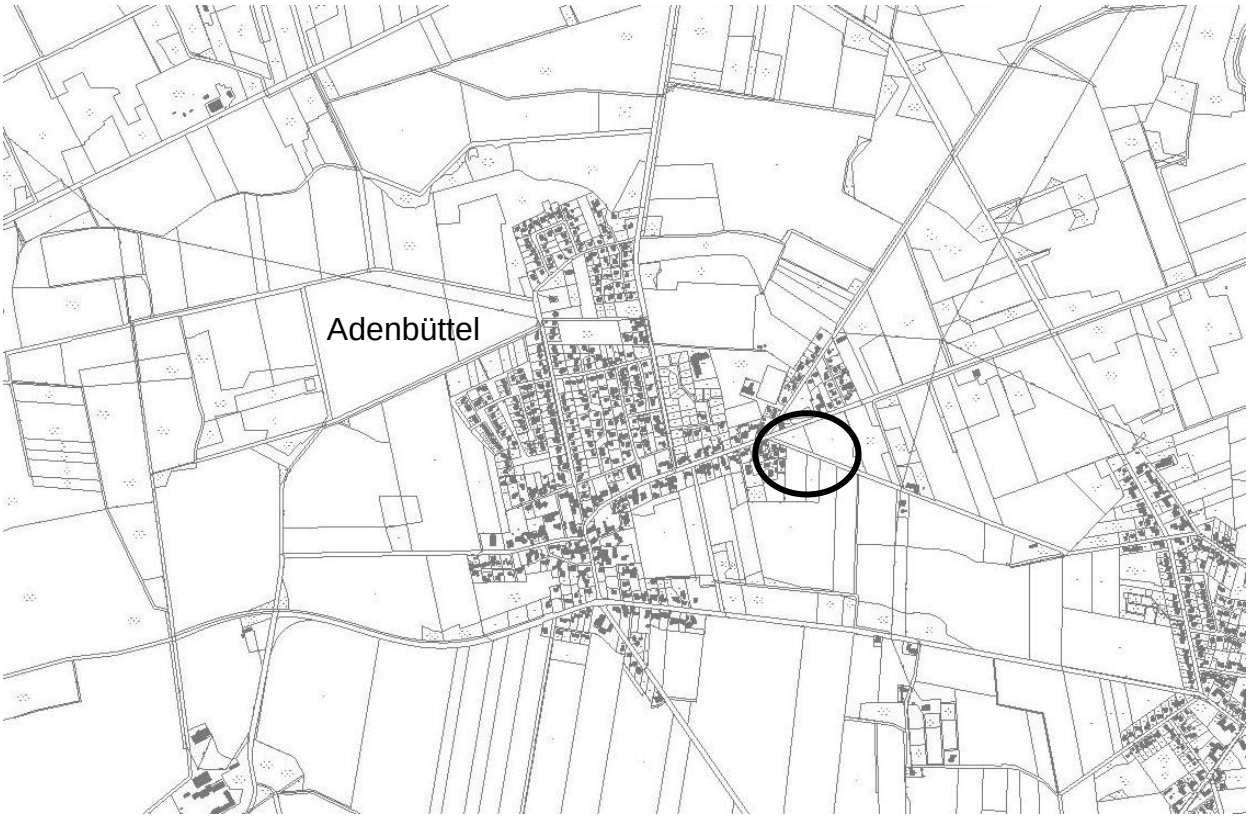
Gemeinde Adenbüttel, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Mühlenblick"

mit örtlicher Bauvorschrift,

zugleich 1. Änderung "Feuerwehrgerätehaus"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Stand: § 10 (3) BauGB

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

Bearbeiter: M. Sc. Ing. H. Lindenlaub, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis: Seite

1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**6**
2.1	Baugebiete	7
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünflächen/ Landschafts- und Ortsbildpflege	12
2.4	Ver- und Entsorgung	13
2.5	Immissionsschutz	14
2.6	Brandschutz	14
2.7	Altlasten	14
2.8	Denkmale	15
2.9	Belange der Landwirtschaft	15
3.0	**Umweltbericht**	**16**
3.1	Einleitung	16
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	17
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Bestand	18
3.2.2	Entwicklungsprognose	22
3.2.3	Wechselbeziehungen	23
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	23
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.3	Zusatzangaben	28
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	28
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	29
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
3.3.4	Quellenangaben	30
4.0	**Flächenbilanz**	**31**
5.0	**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**	**31**
6.0	**Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**	**31**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**33**
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	33
7.2	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	34
7.3	Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	34
8.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**34**
8.1	Planungsziel	34
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
9.0	**Verfahrensvermerk**	**37**

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Adenbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 und die B 214 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Gemeinde Adenbüttel unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. [1])

Die Gemeinde Adenbüttel setzt sich aus den Ortsteilen Adenbüttel und Rolfsbüttel zusammen.

Am 01.03.2019 waren für Adenbüttel rund 1.460 Einwohner registriert. Im Ortsteil Rolfsbüttel sind es rd. 320 Einwohner.

Der Ortsteil Adenbüttel ist im Planbereich durch eine gemischte Nutzung durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Adenbüttel liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen [2]) sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig RROP [3]) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft durch besondere Funktionen festgelegt.

Grundsätzlich sollte der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Allerdings umschließen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die Ortslage vollständig, sodass dies nach Auffassung der Gemeinde kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen kann, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre. Des Weiteren bestehen weitere bis an die Ortslagen heranreichende Restriktions-Flächen der Raumordnung.

Den Flächen wird durch die Bodenkarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nur eine geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential zugestanden, um besonders wertvolle Ackerflächen im Sinne der Produktivität handelt es sich somit nicht. Eine besondere Funktion der Landwirtschaftsflächen aufgrund der Kulturlandschaftspflege, dem Bodenschutz oder aus regionalwirtschaftlichen Gründen ist für den Geltungsbereich nicht erkennbar, da es sich um intensive Agrarnutzungen handelt.

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Adenbüttel von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Die Eigentümer lehnen entweder einen Verkauf kategorisch ab oder rufen

---

[1]) Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung; Hannover

[2]) ebenda

[3]) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Preisvorstellungen auf, unter denen die Entwicklung eines Baugebietes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Gemeinde nicht darstellbar ist.

Unter den o. g. Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde es daher für angemessen, im Rahmen der Planung von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, um eine neues Baugebiet in Adenbüttel zu entwickeln und somit die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Adenbüttel ist hinsichtlich der Wohnraumversorgung unterhalb der grundzentralen Ebene unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. D. h., dass in diesen Ortschaften unter Berücksichtigung der demographischen Rahmenbedingungen (Verkleinerung der Haushalte, Zunahme der Haushalte, steigenden Wohnraumansprüche) ein ausreichendes Wohnbaulandangebot für die ortsansässige Bevölkerung sicherzustellen ist.

Mit der vorliegenden Planung soll in Adenbüttel die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden. Jungen, ortsansässigen Familien soll somit die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde auch Teile des Baugebiets mit Hinblick auf die Bedürfnisse seniorengerechten Wohnens vorbereiten, um eine ausgewogene Altersstruktur im Baugebiet zu erreichen. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,41 ha allerdings beläuft sich die Neuausweisung des Baugebietes, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, nur auf ca. 1,9 ha als eingeschränktes Dorfgebiet. Des Weiteren erfasst die Planung vorhandene Siedlungsflächen zur Sicherung. Es ist im Zuge der Umsetzung des Baugebietes mit der Entstehung von ca. 25 Baugrundstücken zu rechnen.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig legt als Träger der Regionalplanung für die Eigenentwicklung einen Bedarf von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner fest, dabei werden folgende Komponenten abgedeckt:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Adenbüttel weist aktuell nach gemeindlicher Zählung eine Bevölkerungszahl von 1.450 Einwohnern auf. Durch die vorliegende Planung wird somit rein rechnerisch der Bedarf an Wohnentwicklung für die kommenden 5 Jahre gedeckt:

1.450/ 1.000 x 3,5 = 5,1 Wohneinheiten pro Jahr | 51 Wohneinheiten in 10 Jahren/ 25 = 5 Jahre Bedarfsdeckung.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung sollten Neuausweisungen für Baugebiete in Ortsteilen, welche unterhalb der Einteilung grundzentraler Funktionen nach dem Prinzip der Eigenentwicklung zu beurteilen sind den ermittelten Bedarf nicht wesentlich überschreiten. Die Flächenausweisung in Adenbüttel bewegt sich innerhalb dieser Empfehlungen. Die Planung ist mit dem Regionalverband abgestimmt.

Insgesamt erachtet die Gemeinde die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Neufassung 2012 stellt die Digitalisierung des gesamten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich in der seinerzeitig aktuellen Fassung dar.

Im Bebauungsplanbereich werden ca. 4,41 ha in Adenbüttel erfasst, die bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt waren. Durch die parallel erfolgende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich wird das bisher als Landwirtschaftsfläche erfasste Areal als gemischte Baufläche vorbereitet.
Insoweit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden.

Durch die vorliegende Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" im Bereich der Umstrukturierung des Knotenpunktes mit Verkehrsfläche überplant. Dies wird als erforderlich angesehen, um die Sicherheit im Bereich der bestehenden Kreuzung zu verbessern.

Für die historisch geprägte Ortslage von Adenbüttel gilt die Gestaltungsvorschrift "Alter Ortskern". Flächen des räumlichen Geltungsbereiches werden im Zuge des vorliegenden Plans im Bereich der Feuerwehr und des Knotenpunktes erfasst. Da hier allerdings keine Baugebiete ausgewiesen werden, findet eine inhaltliche Überschneidung nicht statt. Die bestehende ÖBV gilt auch für diese Flächen weiterhin ausdrücklich fort.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im, in die Begründung integrierten Umweltbericht, gefunden hat. Durch die Siedlungserweiterung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

Der Samtgemeindeentwicklungsplan weist für den Plangeltungsbereich nur eine bedingte Eignung für die Erholung sowie bestehende, östlich gelegene Feldhecken aus. Des Weiteren ist der Zielschwerpunkt für diese Flächen den Landschaftsraum für das Landschafserleben und die Erholung aufzuwerten. Über diese allgemeingültigen Aussagen hinaus werden für den Bereich keine Aussagen getroffen. Da sich die Flächen in Adenbüttel, die im Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde für die Siedlungserweiterung vorgesehen waren, im zeitlichen Planungshorizont nicht umsetzen lassen, wird von den dort festgelegten Vorgaben für die vorliegende Änderung abgewichen. Dies ist notwendig um den Bedarf nach Wohnraum zu decken.

Im Dorfentwicklungsplan sind die Flächen ohne Festlegung, nach Osten wird ein störender bzw. nicht ausgebildeter Ortsrand ausgewiesen. Das informelle Planwerk steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen, da zum einen die vorhandenen Gehölze erhalten werden sollen und im Zuge der Entwicklung ein neuer Ortsrand gestaltet werden kann.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Adenbüttel ist die bauleitplanerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung durch ein eingeschränktes Dorfgebiet mit ca. 25 neuen Baugrundstücken um der Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen.

Mit der vorliegenden Planung soll in Adenbüttel die Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigt werden. Jungen, ortsansässigen Familien soll somit die Gelegenheit gegeben werden, vor Ort Eigentum zu bilden. Die vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge sollen damit durch eine tragfähige Bevölkerungszahl gesichert werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde auch Teilbereiche des Baugebiets mit Hinblick auf die Bedürfnisse seniorengerechten Wohnens vorbereiten, um eine ausgewogene Altersstruktur im Baugebiet zu erreichen. Zu diesem Zweck wird für bis zu fünf Baugrundstücke die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße sowie eine höhere Ausnutzbarkeit durch Haupanlagen ermöglicht.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen zu einer erstmaligen Versiegelung herangezogen.

Durch die erstmalige Versiegelung dieser Flächen ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen. Diese können durch Maßnahmen zur Eingrünung nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht, es handelt hierbei um bereits umgesetzte Maßnahmen der Niedersächsischen Landesforsten, die im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden. Die Sicherung erfolgt vertraglich zwischen der Gemeinde und den Landesforsten zum Satzungsbeschluss.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht, es wird daher ein Regenwasserrückhaltebecken südlich des Baugebietes im Zuge der Umsetzung realisiert. In diesem wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt in die Vorflut abgegeben, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Sicherstellung wird über privatrechtliche Regelungen mit dem Eigentümer und dem Wasserverband gewährleistet.

Im Rahmen der Planung werden Teile des Landlebensraums für die Knoblauchkröte in Anspruch genommen, dies ist für die Entwicklung der Flächen unumgänglich. Es handelt sich bei der Knoblauchkröte um eine streng geschützte Art, es werden daher Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung (CEF-Maßnahmen) erforderlich, die durch die Bauleitplanung gesichert werden. Des Weiteren sind auch die Lebensräume besonders- bzw. streng geschützter Vogelarten des Offenlandes durch die Planung betroffen. Daher werden im Zuge der Kompensationsplanung u.a. auch weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, diese werden auf einer Ackerfläche im Gemeindegebiet umgesetzt, die Sicherung erfolgt über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zum Satzungsbeschluss.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und im Osten der bebauten Ortslage Bebauung ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet in Adenbüttel zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca.´1,90 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha).

Nordwestlich des Planbereichs befindet sich die vorhandene Ortslage Adenbüttels, wobei die unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Südwesten landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei der im Westen angrenzenden, bestehenden Bebauung handelt sich um ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen. Nach Süden und Osten schließen Ackerflächen an den Planbereich an. An der nördlichen Grenze des neuen Baugebietes befindet sich der Mühlenweg, über den die Erschließung sichergestellt wird.

2.1 Baugebiete

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Das Plangebiet wird als Acker genutzt und ist teilweise bebaut. Die bebauten und landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche werden als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, jedoch ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Damit kann hier weiterhin eine Beurteilung von § 34 BauGB erfolgen. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit hier nicht erforderlich.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz der angrenzenden, von Wohnnutzungen geprägten Bereiche von Adenbüttel.

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von rd. 1,90 ha ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) auf bisherigen Ackerflächen festgesetzt. Die Gebietskategorie und die festgesetzten Nutzungseinschränkungen berücksichtigen zum einen die Vorbelastung des Planbereichs durch Emissionen aus der Landwirtschaft zum anderen soll eine städtebauliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten, die eine Entzerrung von Nutzungen in einem Dorfgebiet, wie landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnen vorsieht, vorgenommen werden. Des Weiteren werden durch die Ausweisung den Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betreibe in der Umgebung Rechnung getragen.

Zum Erreichen der städtebaulichen Gliederung werden Einschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Dorfgebiet vorgenommen. Besonders störende Nutzungen, die nicht dem geplanten Charakter des neuen Baugebietes entsprechend und zu nachbarschaftlichen Konflikten führen würden, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Mit Hinblick auf den Nutzungskatalog in einem Dorfgebiet sowie unter Berücksichtigung der Ausweisung eines eingeschränkten Baugebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie maximal zwei Vollgeschosse zur Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt. Die Höhen baulicher Anlagen werden mit Hinblick auf die angrenzende Bebauung auf 9 m beschränkt, die weiterführende Gestaltung der Baukörper erfolgt im dorftypischen Sinne durch Vorgaben, die Bestandteil der Kaufverträge sind. Es wird zusätzlich bestimmt,

dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen müssen, um im Ergebnis ein locker bebautes Gebiet zu erhalten. Als Ausnahme kann auf bis zu maximal fünf Grundstücken die Mindestgrundstücksgröße auf bis zu 500 m² unterschritten werden, welchen auch für die Errichtung von besonderen Wohnformen ein höheres Maß an baulicher Inanspruchnahme zugestanden wird (ca. 0,25 ha). Auf diesen Grundstücken können 40 % der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen überbaut werden, allerdings wird die Überschreitung der GRZ durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf diesen Grundstücken auf 25 % begrenzt, um den Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu beschränken. Bezugspunkt für die Höhenangaben bildet die mittlere Höhe der endausgebauten Straße am jeweiligen Grundstück. Mit diesem Angebot möchte die Gemeinde zum einen eine städtebauliche Gliederung des Baugebietes vornehmen, eine soziale Durchmischung des Baugebietes begünstigen und die Entstehung barrierefreier Wohnformen mit hohen Grundflächenzahlen ermöglichen.

Mit der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können durch das neue Baugebiet somit maximal 0,87 ha versiegelt werden. Hinzu kommt die Festsetzung von Verkehrsflächen in Höhe von ca. 0,3 ha.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche auszugestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung). Die Vorgehensweise dient der Reduzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt auf das geringstmögliche Maß. Diese Planvorgabe wird zusätzlich auch durch die Aufnahme in die Kaufverträge privatrechtlich abgesichert.

Um eine zur Erschließungsstraße orientierte Bebauungsweise zu erreichen, werden die Baufenster unter Beachtung der Mindestabstände zur Planstraße orientiert, es wurde hierbei mit Hinblick auf die geplante Bebauung auf eine Mindesttiefe der Baufenster geachtet.

Ein Ziel der Planung ist es, ein im Ergebnis durchgrüntes Baugebiet zu entwickeln. Daher wird zusätzlich zur ohnehin zu erwartenden Gartengestaltung der Eigentümer die Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen im neu zu bebauenden Bereich vorgegeben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass am östlichen Plangebietsrand zur offenen Landschaft eine Baum-Strauch-Pflanzung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft zu pflanzen ist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird diese Funktion durch das neu zu errichtende Ersatzlaichgewässer für die Knoblauchkröte erfüllt. In Richtung Südwesten sowie gegenüber bestehenden Bebauungen wird auf die Ausweisung einer Anpflanzung aufgrund der Einschränkungen und in Ermangelung einer städtebaulichen Funktion verzichtet.

Die Gemeinde wird Herstellung, Erhalt und Ersatz im Falle eines Abgangs der Anpflanzungen vertraglich mit den Eigentümern sicherstellen und die großkronigen Bäume – insgesamt 20 im Baugebiet – pflanzen.

Die Gemeinde greift bei diesen Pflanzvorgaben auf bestehende Erfahrungswerte aus bereits umgesetzten Baugebieten in Adenbüttel zurück, bei denen diese Maßnahmen stets zum Erreichen der städtebaulichen Ziele geführt haben. Dementsprechend dienen diese Regelungen auch dem Erhalt und der Sicherung des durchgrünten, dorftypischen Charakters. Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch auf privatrechtliche Vereinbarungen mit den Bauherren in den Kaufverträgen zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt, die Gemeinde hat keine Kenntnis von Kritik an nicht umgesetzten Anpflanzfestsetzungen im Gemeindegebiet.

Da die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht nur als Plangeber sondern auch als Erschließungsträger auftritt, wird sie die Umsetzung der angesprochenen Anpflanzungen mit im Baugebiet vornehmen. Das Auftreten als Erschließungsträger ermöglicht es der Gemeinde, weitreichend Gestaltungsvorstellungen einzubringen und auch durchzusetzen.

An der nördlichen Grenze des Baugebietes zum Mühlenweg (südwestliche Seite des Mühlenwegs) werden die vorhandenen Gehölze und der sich darunter befindliche Krautsaum als zu erhalten festgesetzt, um den Bestand zu erhalten und die Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter zu minimieren. Im Bereich der Einfahrt ist dies aus Gründen der Erschließung nachvollziehbarerweise nicht möglich.

Um dies zu erreichen sowie um unübersichtliche Situationen durch private Grundstückseinfahrten am Mühlenweg zu vermeiden wird ein Zu- und Abfahrtsverbot ausgewiesen, die Grundstückszufahrten sind von der Planstraße aus zu errichten.

Zur Begünstigung der eigentumsbildenden Kreise wird der erforderliche Ausgleich des Eingriffs nicht vollständig im Plangebiet erbracht, daher wird auf planexternen Flächen zugegriffen, um das Kompensationsdefizit auszugleichen. Hierbei wird auf eine bereits umgesetzte Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten zurückgegriffen, die im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird. Die Sicherung des Ausgleichs wird vertraglich gewährleistet.

2.2 Erschließung

Die Einbindung des neuen Baugebietes in das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraßen Mühlenweg und Auf der Heide, die zur Hauptstraße sowie zur Gifhorner Straße führt.

Im Zuge der Planung wurde ein Verkehrsgutachten sowie eine Entwicklungsprognose [4]) für die verkehrliche Situation in der direkten Umgebung des Plangebietes, in Adenbüttel und den umgebenden Gemeinden erstellt, um erhebliche Verschlechterungen durch Verkehrsbelastungen ausschließen zu können.

Im Zuge dessen hat sich herausgestellt, dass die bestehenden Belastungen an dem Knotenpunkt Auf der Heide und im weiteren Verlauf deutlich unterhalb der mutmaßlichen Obergrenzen nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) für Wohnstraßen, Sammelstraßen und dörflichen Hauptstraßen liegen:

Straße	Streckenkategorie nach RASt	Belastungsgrenze Kfz/h	Derzeitige Kfz/h	Kfz/h-Zunahme Planfall	Prognose Kfz/h 2030
Auf der Heide	Sammelstraße	400 – 800	18	3	18
Mühlenblick	Wohnstraße	< 400	13	5	16

Die durchgeführte Verkehrszählung am 19.03.2019 hat ebenfalls gezeigt, dass auch in den Zeiten der Spitzenbelastung morgens (7:00 Uhr bis 8:00 Uhr) und nachmittags (16:45 Uhr bis 17:45 Uhr) die Belastungsfähigkeit der Gemeindestraßen im Umfeld des Plangebietes nicht ausgeschöpft wird. Da sich die planbedingten Verkehrsströme im

[4]) WVI Prof. Dr. Wermuth, Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH: *Verkehrsuntersuchung Gemeinde Adenbüttel – Baugebiet Mühlenblick;* Braunschweig; 04/2019

Weiteren stark aufteilen sind für die nachfolgenden Knotenpunkte nur kaum merkliche Anstiege der Verkehre zu erwarten.

Durch die hinzukommenden Verkehre ist nicht mit einer Überschreitung der Kapazitäten zu rechnen. Planbedingt wird es zu einer Erhöhung von 3 Kraftfahrzeugen pro Stunde (Kfz/h) auf der Gemeindestraße Auf der Heide sowie von 5 Kfz/h auf dem Mühlenweg kommen. Insofern ist nicht von der Entstehung einer erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrsqualität auszugehen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist somit von einer Einschränkung des Mühlenwegs abzusehen, verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen gehören nicht zum Instrumentarium des Bebauungsplans. Ungeachtet dessen prüft die Gemeinde ob sinnvolle Möglichkeiten zur Beschränkung des nach Südosten führenden Abschnitts des Mühlenwegs zur Verbesserung Verkehrssicherheit- und Qualität bestehen. Die Gemeinde Adenbüttel wird zur Entlastung des Mühlenwegs nach Rethen eine verkehrliche Beschränkung für Kraftfahrzeuge bis 7,5 t – ausgenommen land- bzw. forstwirtschaftlicher Verkehr – bei der Straßenbehörde des Landkreises beantragen.

Knotenpunkte mit mehr als 4 Armen sollen hinsichtlich einer Umgestaltung überprüft werden. Zwar gibt es nur eine geringe Verkehrsbelastung in diesem Bereich aber es werden hohe Geschwindigkeiten gefahren, es herrscht eine unklare Vorfahrtssituation und eine unübersichtliche Verkehrsführung mit Hofeinfahren, sodass sich die Gemeinde dazu entscheiden hat, im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung eine Umgestaltung des Knotenpunktes aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme vorzunehmen. Zu diesem Zweck erfasst der Bebauungsplan den Mühlenweg sowie die Gemeindestraße Auf der Heide. Zukünftig soll der Verkehr über die Gemeindestraße Auf der Heide bis zum Feuerwehrgerätehaus geführt werden und dort nach Süden in eine neu zu schaffende Verbindungsstraße zum Baugebiet und zum Mühlenweg einbiegen. Währenddessen wird der Abschnitt des Mühlenwegs zwischen der Einfahrt zum Baugebiet und dem vorhandenen Knotenpunkt nur noch für den nicht motorisierten Verkehr und für Anliegerverkehr freigegeben sein. Auf Grundlage dieser Empfehlung durch den Verkehrsgutachter ist mit einer Erhöhung der Sicherheit am Verkehrsknoten zu rechnen.

Das Gleichbleiben bzw. die nur geringe Zunahme der Verkehrsbelastung durch das Plangebiet in den angrenzenden Gemeindestraßen begründet sich höchstüberwiegend in der geplanten Verlagerung der B 4, durch welche eine signifikante Abnahme der Verkehrsmengen in Adenbüttel erwartet wird.

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der neuen Baugebietsflächen erfolgt über den Mühlenweg. Von dort führt eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche in das Baugebiet, in dem sie von einer Ringerschließung aufgenommen wird (8 m). Zum Schutzes des Bodens vor unnötigen Überbauungen sind 20 % der Verkehrsfläche der Ringstraße durch eine entsprechende Grüngestaltung auszuführen (z. B. als Rasenfläche oder mit Gehölzpflanzungen), da die Gemeinde ohnehin keine vollständige Versiegelung der festgesetzten Verkehrsfläche plant. Die Ausweisung der Verkehrsflächen beinhaltet stets auch die Grüngestaltung dem an dieser Stelle in der vorliegenden Weise Rechnung getragen wird.

Die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände hat im Verfahren (Stellungnahme vom 03.09.2019 darauf aufmerksam gemacht, dass im Sinne des Artenschutzes bei der Umsetzung eine Straßenbeleuchtung ausgewählt werden sollte, die aufgrund ihrer technischen Eigenschaften am wenigsten insektenstörend wirkt. Daneben sollte über die Betriebszeiten der Lichteinfluss verringert werden. Dies sollte in

allen Baugebieten selbstverständlich sein und wird hier durch die Nähe zur Feldflur nochmals wichtiger. (siehe z.B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachen 03/2012).

In Richtung Westen sowie nach Südosten werden zweckgebundene Verkehrsflächen für den Brandschutz sowie zur Bewirtschaftung des Ersatzlaichgewässers in der für den Zweck erforderlichen Mindestbreite festgesetzt. Um die mit der Umsetzung verbundenen Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter zu minimieren wird bestimmt, dass der Erschließungsweg zum Ersatzlaichgewässer als unbefestigter Grünweg auszuführen ist, da die technischen Anforderungen an den Nutzungszweck keiner vollständigen Versiegelung durch eine ausgebaute Straße bedürfen.

Die Erschließung der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und südwestlich des Plangebietes wird durch einen Straßenanschluss sichergestellt.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

Im Zuge der Planung werden bestehende Verkehrsflächen am Mühlenweg sowie mit dem Knotenpunkt der Gemeindestraße Auf der Heide planungsrechtlich miterfasst. Hintergrund ist eine Umgestaltung der verkehrlichen Situation zur Erhöhung der Sicherheit.

- Park- und Stellplatzflächen

Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze) und Pflanzbereiche können im Rahmen der Straßenplanung in den großzügig dimensionierten Verkehrsflächen bedarfsweise vorgesehen werden. Es ist zum jetzigen Stand der Ausbauplanung von der Realisierung einer Mischverkehrsfläche auszugehen.

Die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der jeweiligen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund des häufig geringeren Grades an Individualmobilität bei besonders jungen und älteren Menschen werden weiterführende Regelungen zu den erforderlichen Einstellplätzen über die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) getroffen. Ziel der Vorschrift ist, bezogen auf die zu erwartende Nutzung und der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Anzahl der Stellplätze, konkrete Regelungsinhalte für bestimmte Baugebiete bzw. Nutzungen vorzugeben.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Einbindung in den ÖPNV besteht durch Haltepunkte auf den Gemeindestraßen Auf der Heide und Hauptstraße direkt nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes. Dies entspricht den Forderungen des Nahverkehrsplans 2016 für den Großraum Braunschweig mit seinen Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung, wonach der Erschließungsradius von bis zu 500 m für Straßenbahn- und Bushaltestellen als ausreichend angesehen wird.

Des Weiteren ist geplant, die bestehende Haltestelle Auf der Heide zur Verbesserung der verkehrlichen Situation ein Stück nach Westen zu verlagern. Der neue Haltepunkt würde in unmittelbarer Nähe vom neuen Baugebiet entfernt liegen und wäre somit gut erreichbar.

2.3 Grünflächen/ Landschafts- und Ortsbildpflege

Zur Eingrünung des Baugebietes wird zusätzlich zur ohnehin zu erwartenden Gartengestaltung der Eigentümer die Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen vorgegeben. Zusätzlich wird festgesetzt, dass am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes zur offenen Landschaft eine Baum-Strauch-Pflanzung zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft vorzunehmen ist.

Die Gemeinde greift bei diesen Pflanzvorgaben auf bestehende Erfahrungswerte aus bereits umgesetzten Baugebieten in Adenbüttel zurück, bei denen diese Maßnahmen stets zum Erreichen der städtebaulichen Ziele geführt haben. Dementsprechend dienen diese Regelungen auch dem Erhalt und der Sicherung des durchgrünten, dorftypischen Charakters. Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch auf privatrechtliche Vereinbarungen mit den Bauherren in den Kaufverträgen zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt, die Gemeinde hat keine Kenntnis von Kritik an nicht umgesetzten Anpflanzfestsetzungen im Gemeindegebiet.

Da die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht nur als Plangeber sondern auch als Erschließungsträger auftritt, wird sie die Umsetzung der angesprochenen Anpflanzungen mit im Baugebiet vornehmen. Das Auftreten als Erschließungsträger ermöglicht es der Gemeinde, weitreichend Gestaltungsvorstellungen einzubringen und auch durchzusetzen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hintergrund ist das Vorkommen der besonders gefährdeten Knoblauchkröte. Für die der Acker Landlebensraum darstellt. Die Vorgaben zur Herstellung des Laichgewässers und begleitender Maßnahmen zur Sicherung des Artenbestandes werden durch den Artenschutzgutachter in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen, das Laichgewässer muss Wasser mindestens bis Ende Juli vorhalten, da die Entwicklung der Knoblauchkröte sehr lange dauert und die jungen Kröten erst ab Mitte Juli ihre Gewässer verlassen. Bis zur Reife des neu anzulegenden Ersatzlaichgewässers werden die Tiere während der Fortpflanzungszeit durch eine Umzäunung vor Einwanderung in die Baustelle geschützt und in das bestehende Laichgewässer an der Feuerwehr verbracht. Zusätzlich wird in der unmittelbaren Nähe zum neuen Laichgewässer innerhalb der Maßnahmenfläche die Bewirtschaftung eines Landlebensraums sichergestellt. Unter diesen Voraussetzungen ist nicht von Beeinträchtigungen für die bedrohte Art auszugehen. Im Zuge der Baugrunduntersuchung werden die durchschnittlichen Grund- bzw. Schichtwasserstände im Baugebiet eingemessen. Es ist geplant, die Teichmulde so tief auszuheben, dass im Frühjahr und Herbst das Gewässer ausreichend Wasser führt.

Die bestehenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen auf der südwestlichen Seite des Mühlenwegs werden als zu erhalten festgesetzt, um die Eingriffe durch die Planung zu minimieren.

Durch die Planung werden des Weiteren erhebliche Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter und den Artenschutz hervorgerufen. Die Eingriffe durch Versiegelungen können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden. Die Beeinträchtigung des Lebensraums für Offenland-Vogelarten kann nachvollziehbarerweise ebenfalls nicht im Plangebiet stattfinden. Die Gemeinde hat sich daher entscheiden auf externe Maßnahmen zuzugreifen.

Hinsichtlich der Eingriffe durch Versiegelungen greift die Gemeinde auf eine bereits umgesetzte Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten zurück, die im erforderlichen Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird. Die Sicherung des

Ausgleichs wird vertraglich gewährleistet. Die Werteinheiten werden im vom Landkreis Gifhorn bereits anerkannten Kompensationsflächenpool „Giebelmoor“, Teilstück 147 der Niedersächsischen Landesforsten durch Verträge zum Satzungsbeschluss sichergestellt.

Des Weiteren sind auch die Lebensräume besonders- bzw. streng geschützter Vogelarten des Offenlandes durch die Planung betroffen. Daher werden im Zuge der Kompensationsplanung u.a. auch weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich für die Feldlerche wird in Form von Lerchenfenstern auf angrenzenden bzw. nahegelegenen Flurstücken sichergestellt, die Sicherung erfolgt über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer, die zum Satzungsbeschluss vorliegt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6:00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas und Telekommunikation möglich.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem externen Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden. Die Dimensionierung der Leitungen und Rückhalteanlagen erfolgt regelmäßig durch den Wasserverband Gifhorn auf Grundlage von Bodengutachten sowie unter Einbeziehung des zu erwartenden Versiegelungsumfangs auf den privaten Baugrundstücken und der Verkehrsflächen.

Es ist nicht zwingend erforderlich, dass Regenwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan festzusetzen. Da sich dieses ein ganzes Stück südlich des Baugebietes befinden wird, sieht die Gemeinde zum einen aus Darstellungsgründen davon ab, die Sicherung des Beckens und der erforderlichen Flächen für die Ableitung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Zum anderen ermöglicht die Sicherung der notwendigen Flächen durch privatrechtliche Regelungen einen zügigeren Fortschritt im Bebauungsplanverfahren sowie eine höhere Flexibilität bei der Planumsetzung. Es ist geplant die Ableitung in einem Rohrsystem über die auch weiterhin bestehenden Ackerflächen zu führen.

Laut Aussage vom Wasserverband Gifhorn wird - unter der Voraussetzung, dass der Landkreis 5 l/s*ha für den Abfluss der vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen zulässt und die entsprechende Menge in den Vorfluter eingeleitet werden kann -, für das Regenrückhaltebecken ein Volumen von ca. 350 m³ benötigt. Bei einer Becken-Tiefe

von 1,50 m, 50 cm Freibord und somit 1 m nutzbarer Tiefe sowie einer Böschungsneigung von 1:3 und einer Umfahrung von 3,5 m Breite zu Unterhaltungszwecken würde das Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von ca. 1.100m² angelegt.

2.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der bebauten Ortslage, die in diesem Bereich von Adenbüttel auch landwirtschaftliche Hofstellen aufweist. An den anderen Seiten wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Pferdehaltung. Im Plangebiet sind daher Immissionen von Landwirtschaftsbetrieben die sich innerhalb der Ortslage befinden zu erwarten. Die von dort ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Mit Hinblick auf den Nutzungscharakter sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfolgt eine Ausweisung als eingeschränktes Dorfgebiet, zudem wird der bestehende Landwirtschaftsbetrieb als Dorfgebiet planungsrechtlich erfasst und inklusive seiner Entwicklungsmöglichkeiten abgesichert.

Mit Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Pferdehaltungen wird die Gemeinde Adenbüttel als Verkäufer zusätzlich in den Kaufverträgen der nächstgelegenen Baugrundstücke explizit auf die landwirtschaftliche Nutzung in direkter Nachbarschaft hinweisen.

Durch die gewählte Vorgehensweise ist hinsichtlich der vorgefunden Nachbarschaftssituation von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen.

Aufgrund der im Rahmen der Planung eingeholten Verkehrsuntersuchung samt Prognose kann eine derzeitige und zukünftige Belastung dieses Bereichs von Adenbüttel durch Verkehrslärm oberhalb der durch Richtlinien vorgegebenen Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf. Es ist daher mit Lärm - und Abgasemissionen durch den Flugplatz/ Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr können hieraus nicht abgeleitet werden.

2.6 Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt.

2.7 Altlasten

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

2.8 Denkmale

Der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.9 Belange der Landwirtschaft

Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen und anderen gewerblichen Betriebe im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgt eine Absicherung der nordwestlichen Wirtschaftsstelle im Bestand als Dorfgebiet (MD) im Rahmen der Planung. Zudem wird das neue Baugebiet als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) ausgewiesen. In Dorfgebieten ist land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und deren Entwicklungsmöglichkeiten eine übergeordnete Priorität einzuräumen. Dies beinhaltet aber selbstverständlich auch, dass im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) neue Wohngebäude entstehen können, die sich näher zur bestehenden Wirtschaftsstelle befinden als die vorhandenen Wohnnutzungen. Mit der Festsetzung des neu zu bebauenden Areals als MDe ist allerdings eine höhere Toleranz gegenüber landwirtschaftlichen und gewerblichen Immissionen verbunden, die in das Plangebiet hineinwirken können. Durch die gewählte Vorgehensweise geht die Gemeinde davon aus, dass immissionsschutzrechtliche Probleme durch die neue nachbarschaftliche Situation nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. unzumutbaren Wirtschaftseinschränkungen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander von dorfgebietstypischen Nutzungen und Landwirtschaft, dazu zählt auch die Pferdehaltung, möglich ist, da diese Nutzungszusammenstellung im Bestand häufig stattfindet.

Die Erreichbarkeit der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen südlich und östlich des neuen Baugebietes wird durch die Breite der Verkehrsflächen sowie durch die vorgesehenen Flächenanschlüsse Rechnung getragen. Bestehende Dränagen im neuen Baugebiet können in Abstimmung mit der Landwirtschaft abgefangen und neu eingebunden werden. Eine Vernässung angrenzender Ackerflächen durch das neue Baugebiet kann unter Verweis auf das Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept ausgeschlossen werden. Sowohl die geplanten Anpflanzungen im Baugebiet als auch planexterne Maßnahmen sind unter dem Aspekt der geringstmöglichen Wirtschaftseinschränkungen der Landwirtschaft auszuwählen und umzusetzen.

Die Gemeinde erachtet die Belange der Landwirtschaft als in der Planung im besonderen Maße berücksichtigt. Ein Hauptaspekt der Planung stellt dar, dass mit Hinblick auf die Entwicklung eines neuen Baugebietes die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Grundsätzlich können Beeinträchtigungen in den Ortslagen dorftypischer Nutzungsstrukturen nie vollständig vermieden werden. Auf die geringfügige Planerweiterung nach Osten wird in diesem Sinne festgehalten.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die, aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich im Osten von Adenbüttel, unmittelbar an der bebauten Ortslage und setzt ein Neubaugebiet fest.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet in Adenbüttel zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung).

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,9 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha).

Bezogen auf die im neuen Baugebiet gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 für die eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50% bzw. um 25 %) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 80%igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und einer Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von insgesamt 1, 13 ha vor. Für die bestehenden Verkehrsflächen und den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb bereitet der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelungen vor.

Dem gegenüber stehen Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen im Umfang von insgesamt 0,22 ha sowie die Pflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen im Plangebiet sowie die Pflanzbereiche im Straßenraum. Des Weiteren wird durch eine Pflanzbindung der Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen an der südwestlichen Seite des Mühlenwegs sichergestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

Durch die Planung werden Landlebensräume der stark gefährdeten Knoblauch-Kröte in Anspruch genommen, es ist daher erforderlich Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion durchzuführen (Herstellung eines Laichgewässers). Die Maßnahme wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Der biologische Fachbeitrag für das geplante Gebiet hat außerdem zu Tage gefördert, dass auch eine gefährdete Art der Avifauna von der Planung betroffen ist. Daher werden im Zuge der Kompensationsplanung u.a. auch weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, diese werden auf einer Ackerfläche im Gemeindegebiet umgesetzt, die Sicherung erfolgt über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer, die zum Satzungsbeschluss vorliegen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [5])
- Schutz und Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen [6]) [7])
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion [8])
- Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms [9]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorns sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden neben der Erstellung eines Artenschutzgutachtens für die Flächen und den Betrachtungsraum [10])

- das Regionale Raumordnungsprogramm
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

---

[5]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[6]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[7]) DIN 18005
[8]) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[9]) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig
[10]) Biologische Gutachten, Biodata GbR: *Biologischer Fachbeitrag zum B-Plan "Mühlenblick" in der Gemeinde Adenbüttel;* Braunschweig; 03/ 2019

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter wurde die für die Planung angefertigte Verkehrsuntersuchung samt Entwicklungsprognose zugrundgelegt und sofern vorhanden,

- Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. ausgewertet.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Außer einem Baugrund-, einem Artenschutz- sowie eines Verkehrsgutachtens sind weitere besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

3.2.1 Bestand

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages [11]).

a) Naturräumliche Schutzgüter

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten von Adenbüttel in einem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (III 2.1 (6)) gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,9 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha).

Ca. 150 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Landschafsschutzgebiet "Papenteich und Schweineholz". Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte befinden sich nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung des Bebauungsplans (Wirkbereich).

Bei dem Bereich des neuen Baugebietes am Mühlenweg handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Osten hin in die offene Feldflur übergehen. Auch nach Süden und Südwesten grenzen Ackerflächen an, die aber im weiteren Verlauf durch die Ortslage bzw. die Kreisstraße räumlich begrenzt werden. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die vorhandene Ortslage von Adenbüttel an.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Bereich des Plangebietes, der als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen wird, wurde das Vorkommen der streng geschützten Knoblauchkröte festgestellt. Es

[11]) Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

werden daher Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung (CEF) erforderlich. Diese werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fachplaner für Artenschutz bestimmt. Es ist geplant am südöstlichen Rand des Plangebietes, ein Laichgewässer für die Knoblauchkröte anzulegen. Bisher sind die Kröten darauf angewiesen, von ihren Landlebensraum zwei Fahrstraßen zum Feuerlöschteich in Adenbüttel zu überqueren. Durch die Maßnahme soll die Gesamtsituation für den Erhalt der Art verbessert werden, da sich Landlebensraum (Acker) und Laichgewässer dann nebeneinander befinden. Umfang und Geometrie des Laichgewässers werden von den Anforderungen und Population der Knoblauchkröte sowie von dem anstehenden Spiegel des Schichtenwassers bestimmt. Zudem soll werden bis zur Reife des neu anzulegenden Ersatzlaichgewässers die Tiere während der Fortpflanzungszeit durch eine Umzäunung vor Einwanderung in die Baustelle geschützt und in das bestehende Laichgewässer an der Feuerwehr verbracht. Zusätzlich wird in der unmittelbaren Nähe zum neuen Laichgewässer im Plangebiet die Bewirtschaftung eines Landlebensraums sichergestellt.

Das Gutachten hat außerdem zu Tage gefördert, dass auch Arten der Avifauna von der Planung betroffen sind. Es wird auf dieser Grundlage davon ausgegangen, dass sich Brutplätze der Wiesenschafstelze und der Feldlerche (jeweils 1-mal) im Plangebiet befinden. Aus diesem Grund werden weitere artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Anlage von Lerchenfenstern auf angrenzenden Flurstücken dient dabei sowohl als Ausgleich für die Brutreviere als auch für die Nahrungsflächen. Die Flächen müssen sich aufgrund der Kompensation für Offenland-Vogelarten mindestens 100 m von vertikalen Strukturen entfernt liegen und dürfen sich nicht an stark befahrenen Straßen befinden.

Durch den weitestgehenden Erhalt der Gehölze am Mühlenweg sowie durch die Festsetzungen zur Eingrünung werden ausreichend Ausgleichsmaßnahmen für die Vogelarten der Hecken und Übergangsbereiche durch den Bebauungsplan ausgewiesen um den planbedingten Verlust zu kompensieren.

Davon abgesehen besitzt der Geltungsbereich unter Bezugnahme auf die Vor-Ort-Bestandsaufnahme nur eine Grundbedeutung für das Schutzgut. Über die voran genannten werden durch die Planung keine weiteren artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Der Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen nach Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Das Artenschutzrecht gilt allerdings unmittelbar und ist zu beachten. Mit Hinblick auf den Artenschutz ist die Baufeldfreimachung daher außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Anderenfalls wäre eine begleitende Artenschutzbegutachtung erforderlich.

- Schutzgut Boden

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich seiner Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Natur- und Landschaftsschutz. Bei der Bodenart handelt es sich um Pseudogley-Braunerde bestehend aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen mit einer geringen Erosionsgefahr und geringer Ertragsfähigkeit.

Im Bereich der Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden in diesen Bereichen sind deshalb erheblich. Allerdings ist im Zuge der Umsetzung auch mit Aufwertungen bezüglich des Schutzgutes Boden durch die Entstehung von Grünflächen in Form von Pflanzflächen und Hausgärten zu rechnen. Dies entspricht einer Funktionsverbesserung gegenüber

einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die Stoffeinträge werden durch die Umnutzung reduziert.

- Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,9 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha). Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Adenbüttel ein neues Baugebiet entwickelt werden soll. In der Ortslage sind zwar Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden, eigentumsrechtlich besteht allerdings kein Zugriff auf die Flächen.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Auch die Aufwertung vorhandener Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsfläche führt zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung dieser. Sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ca. 250 m südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Fischteich und ein landwirtschaftlicher Graben. Bei beiden handelt es sich jedoch nicht um natürliche Gewässer.

Es besteht eine geringe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine und sehr wenig pflanzenverfügbares Wasser. Die mittlere Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei – 60 bis 65 m unter mittlerer Normalhöhe (ca. 10 m unter dem Gelände). Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr gering eingestuft. Nach aktuellen Messungen steht allerdings bereits in etwa einer Tiefe von 1,50 m Schichtenwasser bzw. Stauwasser an den schwach durchlässigen Geschiebelehmen an.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

- Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima im Plangebiet wird durch Ackernutzung geprägt. Belastungen für die Luft ergeben sich im geringen Maße durch die Abgase der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist nur mäßig eingeschränkt.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügt das Plangebiet nur über eine Grundbedeutung, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf den Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

- Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der Papenteicher Moränenlandschaft die ein Teilraum des Ostbraunschweigischen Flachlandes ist. Im Landschaftsrahmenplan wird der vorliegende Landschaftstyp als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben.

Westlich und nördlich grenzt der vorhandene Siedlungskörper an das Plangebiet an. Im Süden und Osten befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Den vorhandenen Ortsrand in diesem Bereich bildet die bestehende Bebauung mit den teilweise Umfangreichen Grundstückseingrünungen.

Den Ackerflächen am Mühlenweg wird nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu teil. Hohe Bedeutungen bleiben Bereichen größter Schutzzwecke wie beispielsweise Landschaftsschutzgebieten vorbehalten. Dementsprechend weist der Entwicklungsplan der Samtgemeinde nur eine bedingte Eignung für die Erholung des Plangebietes aus.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild ist ebenfalls keine hohe Bedeutung zu erkennen, da das neue Baugebiet u. a. an bestehende Einfamilienhausstrukturen anschließt. Im Zuge der Planung wird durch die Pflanzung von Sträuchern und Büschen am östlichen Rand erstmalig eine gute Einbindung des Siedlungsrands in die Landschaft ermöglicht.

b) Kultur – und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind von der Planung insofern nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Mensch

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets sind nicht zu erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Bewirtschaftung der Ackerflächen und der innerörtlichen Landwirtschaftsbetriebe beschränken.

Auch gehen von dem geplanten Baugebiet nutzungsbedingt sowie aufgrund der geringen Verkehre keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Ortslage aus. Das zwischenzeitliche erstellte Verkehrsgutachten einschließlich einer Entwicklungsprognose hat nur geringe Zuwächse im Verkehrsbereich ermittelt, welche auch unter Bezug auf die geringe Ausgangsbelastung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

Bodenschutz

Der Planbereich grenzt westlich an das Oker-Aller-Tal an und gehört zur Papenteicher Moränenlandschaft. Der Boden in dem Gebiet ist den Pseudogley-Braunerde-Bodentypen (NIBIS) mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität zuzurechnen.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten wird und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllung der Baugrube, als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Wohnentwicklung jedoch nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen in der Gegenüberstellung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im gering erheblichen Bereich.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Häusern, Nebenanlagen und Verkehrsfläche vor. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung des neuen Baugebietes in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge von Adenbüttel.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Durch die Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung für die Knoblauchkröte, die Kompensation für die Offenland-Vogelarten sowie durch die Anpflanzungen und Pflanzbindungen

im Plangebiet werden diesbezüglich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet. Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in dem geplanten Gebiet als auch in der Nachbarschaft gewährleistet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung somit nicht hervorgerufen.

3.2.3 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-wasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Ackerflächen gebundene Fauna hat andere Lebensraumansprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Naturräumliche Schutzgüter

Es werden im Umfang von maximal 1, 13 ha auf bisher unversiegelten Ackerflächen Überbauungen durch Baugebiete und Verkehrsflächen vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird die Darstellung der betreffenden Fläche als gemischte Baufläche parallel zu diesem Verfahren vorbereitet.

- Vermeidung:

Da die Gemeinde plant südlich des Mühlenwegs ein neues Baugebiet zu entwickeln, kann der Zugriff auf die Flächen nicht grundsätzlich vermieden werden. Im Zuge der Standortplanung wurden mehrere Alternativen geprüft, die vorliegende Fläche hat sich hierbei als die geeignetste herausgestellt und wurde in einem parallel laufendem Verfahren bauleitplanerisch vorbereitet.

- Minimierung:

Grundsätzlich wird die Inanspruchnahme einer Fläche die baulich und durch andere Siedlungsnutzungen vorgeprägt ist als Minimierungsmaßnahme in Bezug die naturräumlichen Schutzgüter verstanden, da somit der Zugriff auf höherwertige Flächen vermieden werden kann.

Durch die Planung werden Eingriffe auch für besonders und streng geschützte Tierarten vorbereitet, die durch entsprechende Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Die Gemeinde möchte hier ein lockeres Baugebiet entwickeln und bleibt daher mit einer GRZ von 0,3 deutlich hinter dem für diese Gebietskategorie zulässigen Höchstmaß an Überbauung zurück, um die planungsbedingten Versiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Vorgehensweise sichert im Zusammenhang mit der zulässigen Höhenentwicklung die Entstehung einer Neubebauung, die sich gut in das Ortsbild einfügt.

Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie des Krautsaums südliche der Mühlenstraße und den geplanten Anpflanzungen im Plangebiet sollen die Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter und in das Landschaftsbild auf ein geringes Maß minimiert werden. In den Bereichen erstmaligen Anpflanzungen werden sich sogar Verbesserungen hinsichtlich der Bedeutung für die Natur ergeben.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im südlich des Baugebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken wird auch in Bezug auf das Schutzgut Wasser der Eingriff minimieren.

- Kompensation:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, durch planexterne Maßnahmen sowie durch die CEF-Maßnahmen können die Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" [12]) (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass ***jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild*** *aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

[12]) Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- ***Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften***
  - *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
  - *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
  - *Natürlichkeit der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Boden***
  - *Natürlichkeit des Bodens*
- ***Schutzgut Wasser***
  - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- ***Schutzgut Klima/ Luft***
  - *Filterleistung der Biotoptypen*
  - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- ***Schutzgut Landschaftsbild***
  - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung
4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung
2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein ***besonderer Schutzbedarf*** *zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."* ▪ Zitatende

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Die Berechnung erfolgt nur für das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe) sowie für erstmalige Verkehrsflächen. Im Bereich des Dorfgebietes bzw. der Verkehrsflächen am Knotenpunkt Auf der Heide und am Mühlenweg werden lediglich bestehende Nutzungen planungsrechtlich erfasst/ vorhandene Wege und Straßen für eine Umstrukturierung erfasst.

Die bestehenden Vegetationsstrukturen an der südwestlichen Seite des Mühlenwegs werden als zu erhalten festgesetzt und somit vor Vernichtung geschützt, sodass diese ebenfalls nicht in der Eingriffsbilanzierung enthalten sind. Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen wird in der folgenden Berechnungen ebenfalls davon ausgegangen, dass ca. 20 % der Verkehrsfläche der Ringerschließung als Grünfläche gestaltet wird, der Erschließungsweg zum Ersatzlaichgewässer als unbefestigter Grünweg ausgeführt wird sowie rd. 2.500 m² des Baugebietes mit einer GRZ von 0,4 versiegelt werden (Überschreitung bis 25 % durch Nebenanlagen):

Ist-Zustand				**Planung/Ausgleich**			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche [ha]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Planungsumsetzung**	**Fläche [ha²]**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Sandacker (AS)	2,37	1	2,37	Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) 1,65 ha (GRZ 0,3 + 50%)			
				Versiegelung (45 %) (X)	0,74	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,81	1	0,81
				Baum-Strauch-Pflanzung (HSE)	0,10	3	0,3
				Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) 0,25 ha (GRZ 0,4 + 25%)			
				Versiegelung (50 %) (X)	0,13	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,12	1	0,12
				Straßenverkehrsflächen insgesamt 0,30 ha		0	0
				Versiegelt (X)	0,23	0	0
				Straßenbegleitgrün (GR)	0,06	1	0,06
				Unbefestigter Grünweg (TF)	0,01	1	0,01
				Ersatz-Laichgewässer (T-Fläche)	0,17	3	0,51
				Einzelbäume (HE) 20 Stk. á 10m²	(0,02)	2	0,04
Summe:	**2,37**		**2,37**	**Summe:**	**2,37**		**1,85**
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			**2,37**	**Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)**			**1,85**

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,52

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **2,37 Wertfaktoren** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **1,85 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,52 Wertfaktoren** vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0, 52 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden wie folgt erbracht:

- mindestens 6 Feldlerchen-Fenster auf einer Ackerfläche im Gemeindegebiet (Flurstück 42/ 1 in der Flur 13, Gemarkung Adenbüttel),
- Extensivierung innerhalb der Maßnahmenfläche am Ersatz-Laichgewässer als Landlebensraum für die Knoblauchkröte,
- eine bereits umgesetzte Maßnahme der Niedersächsischen Landesforsten wird im Umfang von 6.667 m² dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Das entspricht ca. 0,52 Werteinheiten bezogen auf Hektar.

Die Sicherung der planexternen Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen, die zum Satzungsbeschluss vorliegen. Es verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände wurden im Rahmen der Planungsphase soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt und im Falle des Auftretens besonders gefährdeter oder streng geschützter Arten die Vorschriften zu beachten sind.

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin durch die Ackernutzung geprägt werden.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene der Flächennutzungsplan untersucht worden:

Im Vorfeld der Planung wurden Standortalternativen sowie Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohngrundstücken in Adenbüttel von der Gemeinde intensiv geprüft. Diese scheiterten allerdings sämtlich, da auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen aktuell sowie in Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff besteht. Die Eigentümer lehnen entweder einen Verkauf kategorisch ab oder rufen Preisvorstellungen auf, unter denen die Entwicklung eines Baugebietes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Gemeinde nicht darstellbar ist, sodass zu den gewählten Flächen derzeit keine sinnvollen Alternativen bestehen.

Des Weiteren ist das geplante Baugebiet fußläufig und mit dem Rad gut in die vorhandenen Infrastrukturen von Adenbüttel eingebunden. Es wird zudem geplant die vorhandene Bushaltestelle Auf der Heide ein Stück nach Osten zu verlagern.

Die Plangebietsfläche in Adenbüttel weist nur ein geringes bis mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential auf, der Zugriff auf Ackerflächen mit hoher Fruchtbarkeit wird somit vermieden. Zudem war für die Standortentscheidung ausschlaggebend, dass nördlich von Adenbüttel zusätzlich zum Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auch Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie für Wald mit besonderen Schutzfunktionen ausgewiesen werden. Der südliche Teil von Adenbüttel wird für ein neues Baugebiet aufgrund der Immissionsproblematik von der K 54 nicht mit erster Priorität verfolgt, da hier voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden müssten. Am westlichen Ortsrand von Adenbüttel bestehen ebenfalls Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie eine Gasleitung, sodass Siedlungserweiterungen in diese Richtung ebenfalls mit höheren Hürden in der Konfliktbewältigung verbunden wären.

Die Entwicklung der Flächen westlich des Scharnhopsweges wäre städtebaulich vorzuziehen allerdings besteht zumindest mittelfristig keine Möglichkeit einer Umsetzung, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde jedoch verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft als angemessen erachtet wird. Zur Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebietes bestehen mit Hinblick auf die städtebauliche Gliederung und die Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes keine sinnvollen Alternativen.

Die Erschließung über einen Verkehrsring mit Anschlussstücken wurde unter Bezugnahme auf die gängigen Grundstückstiefen sowie mit Hinblick auf die Ausführung als Mischverkehrsfläche als flächensparsamste Variante ausgewählt, um die Flächennutzung zu optimieren.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Papenteich) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wird auf eine artenschutzrechtliche Kartierung zurückgegriffen. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz ergeben sich

hinsichtlich der Betroffenheit der Knoblauchkröte und Offenland-Vogelarten. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen aber bewältigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städtetagsmodells" bilanziert.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Samtgemeinde Papenteich und die Gemeinde Adenbüttel nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügen. Stattdessen konnte auf den Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich zurückgegriffen werden.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand das Schutzgut Boden. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichmaßnahmen zu richten sein.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,9 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha). Der mit der Schaffung des Baugebietes einhergehende hohe Versiegelungsgrad wird erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Die Schutzgüter Luft/ Klima, Mensch und Kultur werden aufgrund ihrer eher untergeordneten Bedeutung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen auf das Schutz Arten und Lebensgemeinschaften können durch die gewählten Maßnahmen auf nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) wurde auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ermittelt. Hieraus sind Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten, die sich zum Beispiel auf die Überwachung der sach- und fachgerechten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

und deren dauerhafte Erhaltung beziehen. Eine weitere Überwachung kann sich auf die Überprüfung der Einhaltung der planerisch vorgegebenen maximalen Versiegelungen beziehen.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 Abs. 3 BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen, etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan,
- Samtgemeinde Papenteich: Flächennutzungsplan,
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich,
- Dorfentwicklungsplan Adenbüttel,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Prof. Dr.-Ing. Walter Rodatz und Partner – Beratende Ingenieure für Geotechnik GmbH: Geo- und umwelttechnischer Bericht Neubaugebiet Mühlenblick in Adenbüttel
- WVI Prof. Dr. Wermuth, Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung Gemeinde Adenbüttel – Baugebiet Mühlenblick
- Biologische Gutachten, Biodata GbR: Biologischer Fachbeitrag zum B-Plan "Mühlenblick" in der Gemeinde Adenbüttel
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
Dorfgebiet (MD)	1,74	40 %
Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)	1,9	43 %
- davon versiegelbar (GRZ 0,3/ 0,4 + 50%/ 25% Versiegelung für Nebenanlagen))	0,87	46 %
- davon für Gärten genutzte Freifläche	0,93	49 %
- davon Baum-Strauch-Pflanzung	0,10	5 %
Verkehrsflächen	0,6	14 %
Grünflächen	0,17	4 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	**4,41**	**100 %**

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

Zu § 2: Aufgrund des geringeren Grades an motorisierter Individualmobilität bei jungen und älteren Menschen wird eine Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die sicherstellt, dass auf Baugrundstücken mit einer Größe bis einschl. 749 m² nur 1 Stellplatz vorzuhalten ist. Diese Grundstücke werden für Wohnansprüche für Senioren vorgehalten. Bei Grundstücken mit einer Größe von 750 m² oder höher gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelungen, nach denen je Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzuhalten sind.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** weist mit Stellungnahme vom 18.10.2018 darauf hin, dass zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen) gehört. Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu

über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 24.09.2018 nimmt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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

- Abwurfkampfmittel

Für die Planfläche liegen dem **Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen** (Stellungnahme vom 21.10.2018) die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom …….. bis zum …….. in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.10.2018 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.08.2019 bis zum 09.09.2019 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.08.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachteten Auslegungsfrist aufgefordert.

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 18.11.2019 zur Satzung beschlossen.

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet in Adenbüttel zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung).

Das Plangebiet umfasst ca. 4,41 ha. Die Neuausweisungen auf zurzeit unbebauten Flächen belaufen sich auf ca. 1,9 ha eingeschränktes Dorfgebiet, ca. 0,3 ha Verkehrsflächen und 0,17 ha Grünfläche. Des Weiteren erfasst die Planung bestehende Verkehrsflächen (ca. 0,3 ha) und sichert einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ab (ca. 1,74 ha).

Bezogen auf die im neuen Baugebiet gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 für die eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50% bzw. um 25 %) eine Gesamtversiegelung inklusive einer zulässigen 80%igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und einer Versiegelung in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von insgesamt 1, 13 ha vor. Für die bestehenden Verkehrsflächen und den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb bereitet der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelungen vor.

Dem gegenüber stehen Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen im Umfang von insgesamt 0,22 ha sowie die Pflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen im Plangebiet sowie die Pflanzbereiche im Straßenraum. Des Weiteren wird durch eine Pflanzbindung der Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen an der südwestlichen Seite des Mühlenwegs sichergestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde auf Grundlage des sog. Städtetagmodells Niedersachsen erstellt.

Durch die Planung werden Landlebensräume der stark gefährdeten Knoblauch-Kröte in Anspruch genommen, es ist daher erforderlich Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion durchzuführen (Herstellung eines Laichgewässers). Die Maßnahme wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Der biologische Fachbeitrag für das geplante Gebiet hat außerdem zu Tage gefördert, dass auch eine gefährdete Art der Avifauna von der Planung betroffen ist. Daher werden im Zuge der Kompensationsplanung u.a. auch weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, diese werden auf einer Ackerfläche im Gemeindegebiet umgesetzt.

Die planbedingten Eingriffe können durch Maßnahmen (Anpflanzungen) nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Biodata GbR (Biologische Gutachten) ein Biologischer Fachbeitrag erarbeitet, welches die Bedeutung des Plangebietes und angrenzender Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt untersucht hat. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie von Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung (CEF).

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift betrifft Flächen im östlichen Teil der Ortslage von Adenbüttel. Ziel der Planung ist es, ein neues Baugebiet im Sinne der Eigenentwicklung auszuweisen. Des Weiteren werden vorhandene Verkehrsflächen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb aus Gründen der Absicherung von der Planung erfasst.

Artenschutz/ Kompensation/ Anpflanzungen

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht. Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Die Gemeinde greift bei den getroffenen Vorgaben zu Anpflanzungen und Grünflächen im Plangebiet auf bestehende Erfahrungswerte aus bereits umgesetzten Baugebieten in Adenbüttel zurück, bei denen diese Maßnahmen stets zum Erreichen der städtebaulichen Ziele geführt haben. Dementsprechend dienen diese Regelungen auch dem Erhalt und der Sicherung des durchgrünten, dorftypischen Charakters. Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird auch auf privatrechtliche Vereinbarungen mit den Bauherren in den Kaufverträgen zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt.

Immissionsschutz/ Belange der Landwirtschaft

Die Gebietskategorien und die festgesetzten Nutzungseinschränkungen berücksichtigen zum einen die Vorbelastung des Planbereichs durch Emissionen aus der Landwirtschaft zum anderen soll eine städtebauliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten, die eine Entzerrung von Nutzungen in einem Dorfgebiet, wie landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnen vorsieht, vorgenommen werden. Des Weiteren werden durch die Ausweisung den Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betreibe in der Umgebung Rechnung getragen.

Mit Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Pferdehaltungen wird die Gemeinde Adenbüttel als Verkäufer zusätzlich in den Kaufverträgen der nächstgelegenen Baugrundstücke explizit auf die landwirtschaftliche Nutzung in direkter Nachbarschaft hinweisen.

Durch die gewählte Vorgehensweise ist hinsichtlich der vorgefunden Nachbarschaftssituation von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen. Immissionsschutzrechtliche Problemlagen durch die neue nachbarschaftliche Situation bzw. unzumutbaren Wirtschaftseinschränkungen sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Nebeneinander von dorfgebietstypischen Nutzungen und Landwirtschaft, dazu zählt auch die Pferdehaltung, möglich ist, da diese Nutzungszusammenstellung im Bestand häufig stattfindet.

Die Erreichbarkeit der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen südlich und östlich des neuen Baugebietes wird durch die Breite der Verkehrsflächen sowie durch die vorgesehenen Flächenanschlüsse Rechnung getragen. Bestehende Dränagen im neuen Baugebiet können in Abstimmung mit der Landwirtschaft abgefangen und neu eingebunden werden. Eine Vernässung angrenzender Ackerflächen durch das neue Baugebiet kann unter Verweis auf das Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept ausgeschlossen werden. Sowohl die geplanten Anpflanzungen im Baugebiet als auch planexterne Maßnahmen sind unter dem Aspekt der geringstmöglichen Wirtschaftseinschränkungen der Landwirtschaft auszuwählen und umzusetzen.

Die Gemeinde erachtet die Belange der Landwirtschaft als in der Planung im besonderen Maße berücksichtigt. Ein Hauptaspekt der Planung stellt dar, dass mit Hinblick auf die Entwicklung eines neuen Baugebietes die landwirtschaftlichen Betriebe und deren

Entwicklungsmöglichkeiten so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Grundsätzlich können Beeinträchtigungen in den Ortslagen dorftypischer Nutzungsstrukturen nie vollständig vermieden werden.

Verkehr

Im Zuge der Planung wurde ein Verkehrsgutachten sowie eine Entwicklungsprognose für die verkehrliche Situation in der direkten Umgebung des Plangebietes, in Adenbüttel und den umgebenden Gemeinden erstellt, um erhebliche Verschlechterungen durch Verkehrsbelastungen ausschließen zu können.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem externen Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben werden. Die Dimensionierung der Leitungen und Rückhalteanlagen erfolgt regelmäßig durch den Wasserverband Gifhorn auf Grundlage von Bodengutachten sowie unter Einbeziehung des zu erwartenden Versiegelungsumfangs auf den privaten Baugrundstücken und der Verkehrsflächen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 18.11.2019 durch den Rat der Adenbüttel unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Adenbüttel, den .....

.....

(Bürgermeisterin)