

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 037**

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

**"AM LEBENSTEDTER WEGE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

1999

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN;
A. HOFFMANN; I. BÜSING, B. FRICKE**

BEGRÜNDUNG

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

zum Bebauungsplan NR. 037

"AM LEBENSTEDTER WEGE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lengede liegt im Ordnungsraum Hannover/Braunschweig¹⁾ und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Salzgitter. Lengede gehört zum Landkreis Peine.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ ist Lengede als GRUNDZENTRUM mit den Schwerpunktaufgaben SICHERUNG UND ENTWICKLUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN im südöstlichen Teil des Landkreises ausgewiesen. Der Ort liegt im Städtedreieck Braunschweig - Salzgitter - Peine.

Lengede liegt an der Eisenbahnlinie Braunschweig - Hildesheim. Der Bahnhof befindet sich in der Ortschaft Broistedt. Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig-Salzgitter-Dreieck sowie im Bereich von Peine an die Autobahn Berlin - Hannover - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 12.000 Einwohner. In der Ortschaft Broistedt leben ca. 2.900 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE/ RAUMORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede (Stand: Neuauflage) entwickelt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ ist die Fläche des Plangebietes als Fläche ohne Zuweisung einer besonderen Aufgabe und damit als Ortsentwicklungsfläche dargestellt. Angrenzend befinden sich Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft, bzw. die bebaute Ortslage von Broistedt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um dem angefragten Wohnbaulandbedarf innerhalb der Gemeinde Lengede nachzukommen. Diese Zielsetzung wird durch das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 bekräftigt. Lengede/ Broistedt ist mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten besonders gekennzeichnet.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Bauflächen werden als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl von 0,3 in einem kleinen Teilbereich in Norden und von 0,4 im überwiegenden Planbereich sowie über die Zahl der Vollgeschosse (ein- und zweigeschossig) als Höchstgrenze geregelt.

Zusätzlich werden über Gestaltungsvorschriften in der örtlichen Bauvorschrift die Traufhöhen und Dachneigungen sowie die Firsthöhe im nördlichen Teil geregelt, so daß auch im Bereich der Zweigeschossigkeit der Bebauung die Eingliederung in das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Die Festsetzung der Firsthöhe im nördlichen Bereich erfolgt mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebietes. Die Baugrenze im Norden ist mit differenzierten Abständen zu den bestehenden Grundstücksgrenzen festgesetzt, da einige ansässige Broistedter Bürger hier zum Zwecke ihrer Grundstücksvergrößerung Land erwerben wollen.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Dabei werden in einem Bereich im Nordwesten, wo sich eine vorhandene Tankstelle befindet, alle sonstigen Nutzungen ausgeschlossen. Im Gegenzug sind im übrigen Planbereich keine weiteren Tankstellen zulässig.

Eine weitere Gliederung erfolgt mit dem Ziel, im westlichen Teil an der Landesstraße (L 472) eine gemäß Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann Nr. 99122 vom 09.09.1999) erforderliche passive Schallschutzmaßnahme festzusetzen.

Die zweigeschossige Bebauung im südöstlichen Teil soll Fläche für eine dichtere Bebauung mit z. B. Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern vorhalten, um auch Nachfragen nach dieser Wohnform abzudecken. Über eine Regelung in der örtlichen Bauvorschrift wird jedoch die Traufhöhe festgesetzt, um eine gestalterische Eingliederung zu gewährleisten.

Die Baugrenzen werden mit Ausnahme der nördlichen Baugrenze (s. o.) mit 3 m entsprechend den Vorgaben der NBauO (Niedersächsische Bauordnung) festgesetzt.

- Grünflächen

Zur Ortsrandeingrünung wird im Südosten und Südwesten eine öffentliche Grünfläche von 5 bzw. 6 m Breite als Parkanlage festgesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich im Westen des Plangebietes. Sie soll mit einem bepflanzten Wall dem Schallschutz dienen. Innerhalb dieser Wallfläche wird an der Haupterschließungsstraße ein Containerstellplatz als Sammelplatz für Wertstoffe festgesetzt. Gemäß Schalltechnischem Gutachten soll der Wall eine Höhe von 4 m erhalten.

Die Grünflächen dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Im Nordosten wird eine Grünfläche für einen Spielplatz ausgewiesen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von der Landesstraße (L 472) aus. Zur Realisierung dieser Erschließung wurde durch ein Fachingenieurbüro (Ingenieurbüro Pfeiffer & Dieck, Vechelde) eine Planung für eine Linksabbiegespur vorgenommen. Diese wird im Zuge des Planverfahrens mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Wolfenbüttel) abgestimmt.

Zusätzlich wird das Plangebiet im Norden über die Gemeindestraße "Memelstraße" erschlossen.

Der innere Straßenverlauf gewährleistet, daß alle Grundstücke Anschluß an das öffentliche Straßennetz haben. Die Haupterschließungsstraßen werden als Sackgassen nach Süden bzw. Osten angelegt, um im Zuge einer angestrebten sinnvollen Ergänzung des Baugebietes geeignete Anschlußmöglichkeiten sicherzustellen. Ein zusätzlicher Anschluß für Fußgänger an die Landesstraße erfolgt im Südwesten auf einer Grünfläche. In diesem Weg sollen gleichzeitig Leitungen verlegt werden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkflächen werden im Zuge der Realisierung innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachzuweisen sein.

Die Straßenverkehrsflächenbreiten sind dementsprechend gewählt worden.
Private Stellplatzflächen werden auf den Grundstücken nachzuweisen sein.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser und elektrischer Energie ist durch Erweiterung der bestehenden Systeme vorgesehen.

Eine Versorgung mit Erdgas kann erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers wird über einen Sammelkanal dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage der Gemeinde Lengede entsorgt.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert bzw. für eine spätere Nutzung gesammelt werden. Des Weiteren werden Kanäle angelegt, die das Regenwasser einem Regenwasserrückhaltebecken im Bereich der Fuhseniederung gemäß hydraulischer Berechnung durch ein Fachbüro zuführen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Hinterlieger und Anlieger der Sackgassen haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurückzubringen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreis) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren befindet sich im Nordosten des Plangebietes.

- Immissionsschutz

Östlich von Broistedt ist inzwischen eine Umgehungsstraße realisiert, die u. a. den Durchgangsverkehr auf der Landesstraße L 472 reduzieren sollte.

Diese Maßnahme hat jedoch bisher noch nicht die prognostizierte Entlastung gebracht. Die Gemeinde sieht daher keine Möglichkeit, auf den Lärmschutzwall zu verzichten, da sonst gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können, zumal bei einer beabsichtigten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern der Außenbereich (Terrasse, Garten) ebenfalls einen hohen Schutzanspruch genießt.

Laut Schalltechnischem Gutachten, das auf neueren Zahlen basiert (Juni / Juli 1999) werden ohne Lärmschutzmaßnahmen sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Für Verkehrsmengenreduzierende Maßnahmen müßten größere Bereiche der Ortslage einbezogen und überprüft werden, was den Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sprengen würde. Daher werden die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens übernommen.

Das Baugebiet Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege" liegt an der Landesstraße (L 472), teilweise außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Daher ist für die angrenzenden Wohnbauflächen mit Emissionsbelastungen zu rechnen. Aus diesem Grund ist das schalltechnische Gutachten Nr. 99122 vom Fachingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann, Rostocker Straße 22, 30823 Garbsen, am 09.09.1999 erarbeitet worden.

Als Grundlage für die Beurteilung der schalltechnischen Situation sind folgende Richtlinien und Normen beachtet worden:

- Runderlaß des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983
- Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)

Grundlage für die Berechnung von Beurteilungspegeln (Immissionspegel) sind die Immissionskennwerte der einzelnen Geräuscheignisse.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV bei tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind um 4 dB(A) niedriger anzusetzen.

Da die Werte der 16. BImSchV jedoch nur für den Baulastträger maßgebend sind, für die Bauleitplanung jedoch die DIN 18005, wird das Schalltechnische Gutachten auf die Orientierungswerte abgestimmt.

Landesstraße

Die Berechnung der Emissionspegel der Landesstraße erfolgt auf Grundlage der RLS-90³⁾ und den zulässigen Geschwindigkeiten, sowie der Verkehrsbelastung.

Die Ermittlung der Verkehrsbelastung beruht auf eine Verkehrsmengenzählung des Straßenbauamtes Wolfenbüttel vom 30.06.1999.

Hieraus berechnen sich die Emissionspegel $L_{m,E}$ in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wie folgt:

$v_{zul} = 50 \text{ km/h}$: tagsüber $L_{m,E,T} = 63,0 \text{ dB(A)}$; nachts $L_{m,E,N} = 54,0 \text{ dB(A)}$

$v_{zul} = 100 \text{ km/h}$: tagsüber $L_{m,E,T} = 66,6 \text{ dB(A)}$; nachts $L_{m,E,N} = 57,8 \text{ dB(A)}$

Neben den Verkehrsimmissionen sind die Emissionen aus dem Umbau und der Erweiterung der Tankstelle für die Belastung des Wohngebietes relevant. Das vorliegende Schallgutachten bezieht die Ergebnisse eines Schalltechnischen Gutachtens vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., im Oktober 1997 erstellt, mit ein! Laut diesem Gutachten ergibt sich für den Beurteilungspegel der gesamten Anlage eine Summe von 98,1 dB(A) (Einzelquelle).

Eine Beurteilung des Lärms im Verhältnis zur Bauleitplanung wurde als erstes bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Dabei sind im straßennahen Bereich in allen Geschosslagen Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005/1) und insbesondere der Immissionsgrenzwerte (§ 2 der 16. BImSchV) zu erwarten. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden bis zu einem Abstand von rd. 80 m bis zu rd. 150 m – gerechnet ab Straßenmitte der L 472 – überschritten; die entsprechenden Grenzwerte nach 16. BImSchV in Abständen von rd. 40 m bis zu rd. 90 m.

Nach Realisierung eines 4 m hohen Lärmschutzwalles werden demgegenüber in den unteren Geschosslagen (Freiflächen und EG-Bereich) die Grenzwerte im gesamten Plangebiet eingehalten und die Orientierungswerte nur in einem kleinen Teilbereich geringfügig überschritten.

Im Bereich des 1. OG (entspricht auch dem ausgebauten DG einer Bebauung mit einem Vollgeschoss) sind jedoch auch mit einer solchen LS-Anlage weiterhin Überschreitungen der o.a. Grenz- und Orientierungswerte zu erwarten.

³⁾ Richtlinien für den Lärmschutz, bekanntgegeben vom BMV mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesstraße im 1. Obergeschoß durch einen 4 m hohen Lärmschutzwall keine nennenswerte Pegelminderung gegenüber der "freien Schallausbreitung" erreichen läßt, wird für die westliche Teilfläche des Plangebietes der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete passiver Schallschutz festgesetzt.

Aus diesem Grund muß in den Obergeschossen passiver Lärmschutz gem. DIN 4109 für Fenster und Mauerwerk festgesetzt werden. Das heißt, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden müssen. Dachflächen müssen ein Schalldämmmaß von 40 dB(A) aufweisen. Außenwände sollten ein Mindestschalldämmmaß von 35 dB haben.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, daß Massivhäuser mit entsprechenden Fenstern als Standard gebaut werden. Für Häuser in Leichtbauweise läßt sich keine pauschale Aussage treffen, da hier gegebenenfalls das Schalldämmmaß der Außenwände unter dem erforderlichen Gesamt-Schalldämmmaß liegt.

Generell kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster zur Landesstraße sichergestellt werden. Da jedoch für Schlafräume und Kinderzimmer von einer Permanententlüftung auszugehen ist, sollte beim Hausbau auf die Lage der Fenster geachtet werden (nicht der Landesstraße zugewandt), sonst ist die Belüftung über schalldämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen.

- Grünordnung und Landespflege

a) Bestand

Das rd. 9,21 ha große Plangebiet „Am Lebenstedter Wege“ liegt im Süden der bebauten Ortslage von Broistedt. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich eine Einfamilienhausbebauung. Südlich, westlich und östlich grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet. Diese Flächen werden landwirtschaftlich in Form von Ackerbau intensiv genutzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd Richtung die Landesstraße 472. Wie die umgebende Feldflur auch, wird das Plangebiet selbst ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Ackerrandstreifen und Gehölzbestände sind hier nicht anzutreffen. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs befindet sich eine neu errichtete Tankstelle, die sich unmittelbar an der o. g. L 472 befindet. Die Landesstraße sowie die Tankstelle werden in ihrem Bestand erfaßt und in der anschließenden Eingriffsregelung nicht weiter berücksichtigt, da hier keine weiteren Auswirkungen zu erwarten sind. Die betrachtete Fläche reduziert sich hierdurch auf eine Größe von rd. 8,42 ha.

b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und das „Landschaftsbild“. Sie basiert auf den NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten.

Auch sind dort keine Ackerrandstreifen und Gehölzgruppen bzw. –hecken vorhanden. Für das Schutzgut ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3.

Boden

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, die eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische-, physikalische-, Bodenleben) zur Folge hat. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten Naturboden der eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für das Schutzgut besitzt.

Wasser

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation beeinträchtigt. Auch hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitrate etc. Für das Schutzgut Wasser besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung = Wertstufe 2.

Luft

Die offene Feldflur stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem eher geringen Frischluftentstehungspotential dar. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode, durch Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Für das Schutzgut Luft besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung sowie mehrere Eit-Leitungen in der näheren und weiteren Umgebung wirken sehr prägend. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für das Schutzgut.

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die Planung soll die Ansiedlung einer weiteren Wohnbebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird im rd. 8,42 ha großen Plangebiet auf einer Fläche von rd. 6,76 ha ein Wohngebiet ausgewiesen. Dieses gliedert sich in ein rd. 0,82 ha großes Wohngebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und in ein rd. 5,94 ha großes Gebiet mit einer GRZ von 0,4. Die Erschließung durch Straßen und Wege nimmt insgesamt eine Fläche von rd. 0,64 ha in Anspruch. Für grünordnerische Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen steht ein Areal von rd. 0,76 ha zur Verfügung.

Eingriffsregelung

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz auf einer Fläche von rd. 8,24 ha vor. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Vegetation und Freiflächen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 sowie der Erschließung wird unter Berücksichtigung von Bebauung freizuhaltender Flächen eine maximale Versiegelung von rd. 4,57 ha zugelassen. Darüber hinaus wird die vorhandene Ackerfläche durch Wohnbauflächen ersetzt. Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit der bestehenden Ackerfläche mit der Wertigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug.

Schutzgut	Wertigkeit				Auswirkungen
	Ackerfläche rd. 8,24 ha	WA 0,3 rd.0,82ha	WA 0,4 rd.5,94ha	Verkehrsfl. rd. 0,64 ha	
Arten u. Lebensgemeinschaften	3	3	3	3	-
Boden	2	2	3	3	-1 WS rd.6,58 ha
Wasser	2	2	3	3	-1 WS rd. 6,58 ha
Luft	2	2	3	3	-1 WS rd.6,58 ha
Landschaftsbild	3	3	3	3	-1 WS rd. 0,64 ha

Das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird durch die Planungsmaßnahme in ihrer Wertigkeit nicht verschlechtert. Im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" und „Landschaftsbild“ findet hingegen auf einer Fläche von rd. 6,58 ha ein Wertsprung nach unten statt, der eine Wertstufe ausmacht. Dies ist auf die vorbereitete Versiegelung zurückzuführen. Das Landschaftsbild wird auf einer Fläche von rd. 0,64 ha beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind gemäß § 10 NNatG auszugleichen.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Der planerisch vorbereitete Eingriff findet auf einer Fläche von rd. 6,58 ha statt. Gemäß des Modells ist es möglich den oben dargestellten Eingriff bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft im Verhältnis 1: 0,3 (Eingriff:Ausgleich) auszugleichen. Es wird ein Ausgleichsumfang von rd. 1,97 ha nötig.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgelegt:

Am Süd- West- und Nordostrand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen im Umfang von rd. 0,75 ha ausgewiesen, die als Parkanlagen und Spielplatz genutzt werden sollen. Die Flächen werden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß der Artenlisten im Anhang der Begründung bepflanzt. Auch die Wallanlage im Westen des Plangebietes wird mit Bäumen und Sträuchern der o. g. Artenlisten bepflanzt.

Am Südrand des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücken Anpflanzungsbindungen im Umfang von rd. 0,08 ha festgelegt worden. Auch hier sind die Bepflanzungen mit Arten gemäß den Artenlisten im Anhang durchzuführen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind nicht ausreichend, um die planerisch vorbereiteten Eingriffe auszugleichen. Aus diesem Grund wird südwestlich des Plangebietes auf einer rd. 1,4 ha großen Ackerfläche eine weitere Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen. Auf dieser Fläche wird ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Auf den übrigen Flächen wird ein extensives Feuchtgrünland entwickelt. Der lückige Kopfweidenbestand entlang der Fuhse wird ergänzt. Durch die Maßnahmen wird eine Aufwertung der Schutzgüter um eine Wertstufe erreicht.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung erachtet die Gemeinde Lengede die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB), zumal die Beeinträchtigungen sich nicht auf alle Schutzgüter beziehen und weil es sich bei den überplanten Ackerflächen um Bereiche handelt, deren Werte für Natur und Landschaft sehr begrenzt ist.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, bildet den zukünftigen Ortsrand von Broistedt. Auf das Erscheinungsbild und die künftige Ortsansicht muß daher besonderer Wert gelegt werden. Deshalb soll durch Festlegung der Gebäudehöhen, Dachformen, Farben und Dachneigungen, sowie durch die Vorschrift der Höhe und Art der Einfriedungen eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung von Gebäudehöhen sowie der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: Die Festsetzung der Traufhöhen und Firsthöhe dient der Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild sowie der Anpassung an die bestehende benachbarte Bebauung.

Zu § 3: In der Ortschaft Broistedt sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 4: Die Festlegung des Materials und der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen.

Zu § 5: Die Vorschrift zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedung soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten. Die Festsetzung der hinteren Grundstücksgrenze zum Außenbereich dient der Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die **untere Wasserbehörde des Landkreises Peine** weist mit Schreiben vom 22.11.1999 darauf hin, daß das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Fuhse liegt.

Die Tatsache einer möglichen Überschwemmung dieses Bereiches ist bei der Planung des Regenrückhaltebeckens zu beachten.

Für das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollte grundsätzlich zuerst dessen Nutzung/ Verwertung angestrebt werden, vor der Möglichkeit der Versickerung oder der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem.

Regenwasserrückhalteeinrichtungen, z.B. in Form von Zisternen, sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem oder an gleichwertige Systeme (z.B. Versickerungsmulden) anzuschließen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist beim Landkreis, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine solche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt, und wenn das Wasser von Hofflächen dabei nicht über Schächte versickert wird, sondern über die belebte Bodenzone (z.B. bewachsene Mulde) läuft.

Der **Wasserverband Peine** bittet mit Schreiben vom 12.11.1999 die folgenden Anmerkungen zu beachten:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom WV Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Broistedt.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, daß maximal die Löschwassermenge für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.
Dabei ist zu beachten, daß die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.
3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser-Hausanschlußleitungen liegen.
4. Die Einbindung des Plangebietes erfolgt über den Wiesenweg. Um den notwendigen Versorgungsdruck zu gewährleisten, ist es erforderlich, eine Einspeisung über die Trinkwasserleitung DN 150 PVC im Wiesenweg mit Kreuzung der Landesstraße "Lebenstedter Straße" zu planen. Über diese Zuleitung könnten auch die bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Süden und Osten der Ortschaft Broistedt versorgt werden.

- Brandschutz

Der **Landkreis Peine** weist mit Schreiben vom 22.11.1999 zum vorbeugenden Brandschutz auf folgendes hin:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$ und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m vom Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- Altablagerungen

Die **untere Abfallbehörde des Landkreises Peine** weist mit Schreiben vom 22.11.1999 darauf hin, daß sich ca. 175 m nördlich des Plangebietes eine Altablagerung befindet (NLÖ-Nr. 1570054007, Anlage 61). Als Einlagerungsstoffe sind unter anderem Hausmüll, Sperrmüll bekannt. Außerdem sollen auch Ölschlämme eingelagert worden sein. Die Grubensole soll sich unterhalb des Grundwasserspiegels befinden. Es muß davon ausgegangen werden, daß ein Schadstofftransport im Wasser möglich ist. Die vermutete Grundwasserfließrichtung ist nordnordwest und somit nicht in Richtung des neuen Baugebietes.

- Denkmalschutz

Die **untere Denkmalbehörde des Landkreises Peine** gibt mit Schreiben vom 22.11.1999 aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege folgende Stellungnahme:

Aufgrund der äußerst siedlungsgünstigen Lage, südwestlich über der Fuhseniederung am Rande eines kleinen Nebentals, sind archäologische Fundstellen in diesem Bereich nicht auszuschließen.

Um eventuelle Fundstellen rechtzeitig lokalisieren zu können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten/Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine – untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie -, Burgstraße 1, 31224 Peine oder bei der Bezirksregierung Braunschweig – Dez. 406/ Bezirksarchäologie -, Postfach 32 47, 38022 Braunschweig anzuzeigen.

- Verkehr / Lärmschutz

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** weist mit Schreiben vom 09.11.1999 darauf hin, daß die verkehrliche Erschließung zum einen rückwärtig und zum anderen über eine neue Einmündung in die Landesstraße geplant ist.

Über diesen Anschluß ist rechtzeitig vor Baubeginn mit mir eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Hierin wird u. a. geregelt, daß alle Bau-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten zu Ihren Lasten gehen. Hierzu sind Planungsunterlagen zu erarbeiten und mir 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt wird hingewiesen. Weitere bautechnische Einzelheiten werden im Rahmen des Abschlusses der vorgenannten Kreuzungsvereinbarung geregelt.

Seitens des Straßenbaulastträgers der L 472 werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger nicht hergeleitet werden.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lengede hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Peine, Stellungnahme vom 22.11.1999:

Vorbeugender Brandschutz

1. Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m vom Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1 : 3 betragen.

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 zu erstellen.

5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der Realisierung der Planung.

Untere Abfallbehörde

In dem angezeigten Gebiet sind derzeit keine Altablagerungen bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 175 m nördlich des Plangebietes eine Altablagerung befindet (NLÖ-Nr. 1570054007, Anlage 61). Als Einlagerungsstoffe sind unter anderem Hausmüll, Sperrmüll bekannt. Außerdem sollen auch Ölschlämme eingelagert worden sein. Die Grubensole soll sich unterhalb des Grundwasserspiegels befinden. Es muß davon ausgegangen werden, daß ein Schadstofftransport im Wasser möglich ist. Die vermutete Grundwasserfließrichtung ist nordnordwest und somit nicht in Richtung des neuen Baugebietes.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Untere Wasserbehörde

Das geplante Regenrückhaltebecken liegt innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Fuhse.

Die Tatsache einer möglichen Überschwemmung dieses Bereiches ist bei der Planung des Regenrückhaltebeckens zu beachten.

Hinweis:

Für das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser sollte grundsätzlich zuerst dessen Nutzung/ Verwertung angestrebt werden, vor der Möglichkeit der Versickerung oder der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem.

Regenwasserrückhalteeinrichtungen, z.B. in Form von Zisternen, sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem oder an gleichwertige Systeme (z.B. Versickerungsmulden) anzuschließen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser ist beim Landkreis, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine solche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt, und wenn das Wasser von Hofflächen dabei nicht über Schächte versickert wird, sondern über die belebte Bodenzone (z.B. bewachsene Mulde) läuft.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

In der textlichen Festsetzung Ziff. 3 sollte festgesetzt werden, daß zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles ausschließlich standort- und landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden. In der Artenliste auf S. 11 der Begründung sollte der Artnamen "Traubenkirsche" durch "Frühe Traubenkirsche" präzisiert werden, da nur diese Art heimisch ist.

Beschluß:

Die textliche Festsetzung Ziff. 3 wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da es sich hierbei um eine Präzisierung

der Festsetzung handelt. Die Begründung (Artenliste S. 11) wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

In der textlichen Festsetzung Ziff. 7c sollte geregelt werden, daß der Fußweg in der Grünfläche wasser-durchlässig wird.

Beschluß:

Die Festsetzung wird entsprechend dieser Stellungnahme ergänzt. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da damit lediglich eine Präzisierung der Festsetzung vorgenommen wird.

Ferner wird empfohlen, zur Eingriffsminimierung in der ÖBV zu regeln, daß Fassaden mehrgeschossiger Gebäude in dunklen, dem Landschaftsbild angepaßten Farbtönen gestaltet werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Lengede ist bestrebt in ihren Bebauungsplänen städtebauliche Qualitäten durch möglichst wenige Regelungen, die eine größtmögliche Wirkung haben zu sichern. Mit Festsetzung der Gebäudehöhen, Dachfarben und Formen, sowie mit einer heckenartigen Eingrünung zum Ortsrand werden wirkungsvolle Maßnahmen vorgesehen unter gleichzeitiger Erhaltung des Rahmencharakters des Bebauungsplans.

Zur Eingriffsbilanzierung ist festzustellen, daß die Grundfläche des Lärmschutzwalles und des Spielplatzes nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden können, da deren Bepflanzung nur den auf diesen Flächen selbst erfolgenden Eingriff kompensiert.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt. Den naturschutzrechtlichen Bedenken bezüglich des Lärmschutzwalls am Westrand des Plangebietes kann die Gemeinde Lengede nicht folgen. Zwar stellt die Errichtung des Lärmschutzwalles einen Eingriff dar. Dieser zieht jedoch keine Beeinträchtigungen nach sich, da es sich um eine naturnahe Anlage handelt. Der Wall wird zum Schutz gegenüber Geräuschemissionen der Straße errichtet und hat aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den vorhandenen und geplanten Gebäuden keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die es auszugleichen gilt. Aus diesen Gründen kann die an dieser Stelle im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche voll als Ausgleichsfläche für das Baugebiet angerechnet werden. Vielmehr führen die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der ökologischen geringwertigen Ackerfläche zu einer erheblichen Aufwertung des ökologischen Wertes.

Die Grundfläche des RRB ist ebenfalls nicht als Ausgleichsfläche anrechenbar, wenn dieses mit Dauerstau konzipiert wird, da eine naturnahe Gestaltung nur den durch die Abgrabung verursachten Eingriff ausgleicht. Zudem wird die derzeit vorgesehene Lage des Beckens im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Fuhse und auf einer Fläche mit dem erhaltenswerten Bodentyp "Niedermoor" als problematisch angesehen. Es wird daher empfohlen, das RRB auf einer höher gelegenen Fläche anzulegen. Das Grünland auf der Restfläche sollte aus naturschutzfachlicher Sicht nur einmal jährlich, nach dem 15.06. gemäht werden. Eine Einzäunung sollte nicht oder nur mit einem landschaftsüblichen Weidezaun erfolgen. Der Zuleitungsgraben vom Baugebiet zum RRB sollte mit unregelmäßigen Böschungsneigungen angelegt und an seiner Südseite mit Erlen bepflanzt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Das Flurstück Nr. 389 (ca. 1,4 ha) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich am Rande, außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes. Ein Teil dieser Fläche, gem. hydraulischer Begutachtung durch ein Fachingenieurbüro ca. 0,6 ha, werden für die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens benötigt. Dieses soll naturnah als flache Mulde ausgebildet und bepflanzt werden mit einem Aufstau bis maximal 0,50 m, so daß die Rahmenbedingungen zur Entstehung eines Feuchtbiotopes gegeben sind. Die Empfehlungen zur Ausführung und Durchführung der Maßnahmen werden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung im Rahmen der Realisierung der Planung.

Mit Bezug auf die textliche Festsetzung Ziff. 8c wird darauf hingewiesen, daß sich an der Westseite des Grundstückes bereits erhaltenswerte Baumweiden befinden.

Beschluß:

Die textliche Festsetzung Ziff. 8 c wird dahingehend modifiziert, daß die vorhandenen Bäume mit einbezogen und zur Erhaltung festgesetzt werden. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da die Festsetzung lediglich konkretisiert wird.

Da die derzeit vorgesehenen Ausgleichsflächen zum überwiegenden Teil für diesen Zweck nicht geeignet sind, wird eine Überarbeitung des Kompensations-Konzeptes für erforderlich erachtet. Dazu sollte auch eine überschlägige Eingriffsbilanzierung nach dem NLÖ-Modell) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94) vorgenommen werden.

Beschluß:

Die Begründung wird im Sinne der Bilanzierung des NLÖ-Modells überarbeitet.

Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 Großraum Braunschweig ist östlich von Broistedt eine Umgehungsstraße ('Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung') im Plan dargestellt, die inzwischen auch realisiert und für den Verkehr freigegeben wurde. Diese Umgehung ist sicher mit der Absicht vorangetrieben worden, den Durchgangsverkehr durch Broistedt auf der Landesstraße L 472 in Richtung Salzgitter-Lebenstedt zu reduzieren. Dieser Effekt ist bisher offenbar noch nicht im erwarteten Ausmaß eingetreten, wie die Zahlen, von denen das Schallschutzgutachten ausgeht, belegen.

Eine zukunftsorientierte Planung für das Baugebiet "Am Lebenstedter Wege" müßte aber doch berücksichtigen, daß durch zusätzliche Maßnahmen u.a. der Verkehrsregelung und auch durch zusätzlich mögliche bauliche Maßnahmen eine deutliche Senkung der Kfz-Zahlen und Geschwindigkeiten sowohl für die Ortsdurchfahrt des alten Ortskerns als auch für den Bereich des o.a. neuen Baugebietes erstes Ziel sein müßte, das auch realisierbar erscheint. Unter dieser Voraussetzung wäre die Konsequenz, daß u.a. der Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen, also z.B. die Höhe des Lärmschutzwalls, reduziert werden könnte. Eine solche Reduzierung wäre ein großer Gewinn für das Baugebiet. Daher erscheint die Überprüfung der o.a. Voraussetzungen als unverzichtbar.

Außerdem sollte im Erläuterungsbericht eine Aussage zur bedarfsgerechten lokalen ÖPNV-Bedienung ergänzt werden, gem. RROP 95, Beschreibende Darstellung, Punkt D 3.6.1 05.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Bei Erstellung des Gutachtens für die Entlastungsstraße wurde seinerzeit prognostiziert, daß zukünftig eine Verteilung der Verkehrsbelastung im Verhältnis 75 % : 25 %, Entlastungsstraße: Lebenstedter Weg, erreicht werden würde.

Heute, 2 Jahre nach Fertigstellung der Entlastungsstraße ist ein Verhältnis von 60 % : 40 % erreicht. Im Bereich des "Lebenstedter Weges" wäre jedoch auch zum Zeitpunkt des Erreichens des Prognosewertes (25 %) aufgrund der absoluten ermittelten Zahlen Schallschutz erforderlich. Die Gemeinde sieht daher keine Möglichkeit, im Rahmen dieser Bauleitplanung anders zu reagieren, da bei Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können, zumal bei einer beabsichtigten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern der Außenbereich (Terrasse, Garten) ebenfalls einen hohen Schutzanspruch genießt.

Laut Schalltechnischem Gutachten, das auf neueren Zahlen basiert (Juni/Juli 1999) werden ohne Lärmschutzmaßnahmen sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Verkehrslärm- bzw. -mengenreduzierende Maßnahmen können im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt werden.

Bauaufsichtsbehörde

Hinweis: In der Planzeichenerklärung und in den textlichen Festsetzungen fehlt die Erklärung der im Plan auftauchenden Zahlen römisch III und IV. Bei diesen Kennzeichnungen, die sich wohl aus den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben, könnte außerdem eine Verwechslung mit der Zahl der Vollgeschosse erfolgen, wenn keine eindeutige Klarstellung erfolgt.

Beschluß:

Die Planzeichenerklärung wird ergänzt. Ein weiterer Verfahrensschritt wird nicht erforderlich, da es sich hierbei lediglich um eine Präzisierung des Plans handelt.

Untere Denkmalbehörde

Stellungnahme aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege:

Aufgrund der äußerst siedlungsgünstigen Lage, südwestlich über der Fuhseniederung am Rande eines kleinen Nebentals, sind archäologische Fundstellen in diesem Bereich nicht auszuschließen.

Um eventuelle Fundstellen rechtzeitig lokalisieren zu können, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten/Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine – untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie -, Burgstraße 1, 31224 Peine oder bei der Bezirksregierung Braunschweig – Dez. 406/ Bezirksarchäologie -, Postfach 32 47, 38022 Braunschweig anzuzeigen.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme aus Sicht der Baudenkmalpflege: keine Bedenken

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 09.11.1999:

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet östlich der Landesstraße 472 außerhalb der für Broistedt festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus.

Die verkehrliche Erschließung ist zum einen rückwärtig und zum anderen über eine neue Einmündung in die Landesstraße geplant.

Über diesen Anschluß ist rechtzeitig vor Baubeginn mit mir eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Hierin wird u. a. geregelt, daß alle Bau-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten zu Ihren Lasten gehen. Hierzu sind von Ihnen Planungsunterlagen zu erarbeiten und mir 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin. Weitere bautechnische Einzelheiten werden im Rahmen des Abschlusses der vorgenannten Kreuzungsvereinbarung geregelt.

Beschluß:

Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

Die Schenkellänge des ausgewiesenen Sichtdreieckes im Zuge der Erschließungsstraße ist auf 10,00 m zu vergrößern. Abzusetzen ist dieses Maß vom Fahrbahnrand der Landesstraße in die neue Erschließungsstraße hinein.

Beschluß:

Der Plan wird dahingehend überarbeitet, daß in die neue Erschließungsstraße eine 6 m große Schenkellänge für das Sichtdreieck vorgehen wird. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da hierbei lediglich Planänderungen auf gemeindeeigenen Flächen vorgenommen werden.

Begründung:

Eine 10 m große Schenkellänge würde den Lärmschutzwall über Gebühr beeinträchtigen, so daß ein zu steiler Böschungswinkel entstehen würde oder ein unverhältnismäßiger Eingriff in die geplante Baufläche vorgenommen werden müßte. Die Gemeinde erachtet daher eine 6 m große Schenkellänge für ausreichend. Erforderlichenfalls müssen in Kreuzungsbereichen zusätzlich verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen werden.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) ist in den Bebauungsplan auch im Bereich des Tankstellengrundstückes aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Als Nutzung wird von hier Grünfläche vorgeschlagen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Im südlichen Bereich ist die Fläche zwischen Landesstraße und Baugebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so daß die Festsetzung einer "von Bebauung freizuhaltenen Fläche" gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB nicht erforderlich ist. Im Bereich der Tankstelle erfolgt der Zu- und Abgangsverkehr von der Landesstraße, so daß die Ausweisung einer Grünfläche nicht sinnvoll ist. Außerdem existieren in der straßennahen Zone schon genehmigte bauliche Anlagen der seit längerer Zeit betriebenen Tankstelle. Die Gemeinde erachtet daher die Ausweisung einer "von Bebauung freizuhaltenen Fläche" als eine unverhältnismäßige Härte. Diese Festsetzung wurde zwischenzeitlich mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Abschließend weise ich darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der L 472 keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger nicht hergeleitet werden.

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Wasserverband Peine, Stellungnahme vom 12.11.1999

Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans sind aus unserer Sicht folgende Anmerkungen zu machen:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom WV Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Broistedt.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, daß maximal die Löschwassermenge für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.
3. Dabei ist zu beachten, daß die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.
4. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser-Hausanschlußleitungen liegen.
5. Die Einbindung des Plangebietes erfolgt über den Wiesenweg. Um den notwendigen Versorgungsdruck zu gewährleisten, ist es erforderlich, eine Einspeisung über die Trinkwasserleitung DN 150 PVC im Wiesenweg mit Kreuzung der Landesstraße "Lebenstedter Straße" zu planen. Über diese Zuleitung könnten auch die bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Süden und Osten der Ortschaft Broistedt versorgt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen zur Beachtung bei der Realisierung der Planung.

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 29.11.1999

Aus ingenieurgeologischer Sicht nehmen wir zu den o. g. Planungen wie folgt Stellung:

Die Planfläche liegt in einem Bereich (Salzstock Broistedt), in dem aufgrund der geologischen Gegebenheiten Erdfälle nicht auszuschließen sind. Die Fläche ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Nach dem Erlaß des Nds. Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az: 305.4-24 110/2 sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Sachbearbeiter: Dipl.-Geol. Bohnenstein

Weitere Anregungen oder Bedenken, speziell aus lagerstättenkundlichen Gründen, sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Beschluß:

Die Anregung wird als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Ein weiterer Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, da sich die Fläche des Plangebietes derzeit noch im Besitz der Gemeinde befindet.

Bergamt Goslar, Stellungnahme vom 17.11.1999:

Im Planungsbereich befindet sich möglicherweise das ehemalige Erdölfeld Broistedt der Preußag Energie Berkhöpen, Eddesser Straße 1, 31234 Edemissen.

Laut Verfügung des Oberbergamtes in Clausthal-Zellerfeld ist um verfüllte Bohrungen ein Sicherheitsradius von 5 Metern ab Borhmittelpunkt einzuhalten. Dieser Radius darf nicht überbaut oder abgegraben werden und muß zumindest aus einer Himmelsrichtung zugänglich sein.

Ich bitte die Preußag (z. Hd. Herrn Viole) am Verfahren zu beteiligen.

Beschluß:

Nach Kenntnis der Gemeinde existieren im Plangebiet keine Bohrlöcher. In einer telefonischen Rücksprache mit Herrn Viole, Preußag Energie, am 26.11.1999 wurde dieses bestätigt. Eine weitere Beteiligung der Preußag Energie wird damit nicht erforderlich.

Amt für Agrarstruktur, Braunschweig, Stellungnahme vom 28.10.1999:

Das geplante Regenrückhaltebecken im Fuhsebereich liegt im Flurbereinigungsverfahren Broistedt. In diesem Bereich ist die Renaturierung der "kleinen Fuhse" im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehen. Betroffen ist hierbei der östliche Bereich der Ausgleichsfläche.

Ich bitte, die Detailplanung bzw. die Realisierung der Maßnahme mit mir abzusprechen.

Beschluß:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Detailplanung und Realisierung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur.

AVACON AG, Stellungnahme vom 12.11.1999:

Die uns mit Schreiben vom 22.10.1999 übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung.

Für die örtliche Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie bitten wir um Ausweisung einer Teilfläche zur Errichtung einer Transformatorstation. Dabei sollte möglichst die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnete Teilfläche berücksichtigt werden. Die Größe der Fläche ist vom gewählten Stationstyp abhängig und sollte zu gegebener Zeit in einem Abstimmungsgespräch festgelegt werden.

Die Verlegung unserer Versorgungsleitungen werden nach Abstimmung mit Ihnen vornehmen. Hierfür wäre ein Lageplan für Versorgungsträger (sofern er für obigen Bereich existiert) wünschenswert.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen unter (05341) 221-379 gern zur Verfügung.

Beschluß:

Die Errichtung der Trafostation wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) vorgesehen. Das Planzeichen wird im Plan ergänzt. Ein weiterer Verfahrensschritt wird nicht erforderlich, da es sich hierbei um gemeindeeigene Flächen handelt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig, Stellungnahme vom 19.11.1999:

Nach Maßgabe der zugeleiteten Unterlagen bestehen aus der Sicht von hier wahrzunehmenden Belange gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken, sofern die gutachterlich abgestimmten Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die aus dem schalltechnischen Gutachten resultierenden Festsetzungen sind im Plan vorgenommen worden.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs-, Wege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lengede vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ⁴⁾

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum den vorhandenen Kanälen der Ortslage zugeführt.

Der Ausbau der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

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

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lengede vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren.

Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben.

Der Gemeinde werden keine außergewöhnlichen Kosten entstehen.

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.10.1999 bis 26.11.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 09.12.1999 durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den 03.02.2000

gez. Baas
(Bürgermeister)

Siegel

ANHANG

Artenliste

A Bäume I. Ordnung

Spitzahorn
Bergahorn
Roterle
Buche
Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

B Bäume II. Ordnung

Feldahorn
Hainbuche
Walnuß
Wildapfel
Espe, Aspe, Zitterpappel
Vogelkirsche
Süßkirsche
Wildbirne
Mehlbeere
Vogelbeere (= Eberesche)
Elsbeere
Eßapfel
Eßbirne
Feldulme

C Sträucher

Hainbuche
Hartriegel grün (Kornelkirsche)
"Roter Hartriegel"
Haselnuß
Gemeine Heckenkirsche
Frühe Traubenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Wilde Stachelbeere
Heckenrose
Schott. Heckenrose = Weinrose
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Weißdorn

D Kletterpflanzen

Baumwürger
Geißblatt
Kletterhortensie
Pfeifenwinde
Wilder Wein
Clematis Hybrider
Glyzinie
Kletterrose
Spindelstrauch
Gemäß Waldrebe
Efeu
Hauswein
Knöterich
Trompetenwinde