

BEGRÜNDUNG **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 039 "MASTENWEG-SÜD"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

2000 - 2001

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN; M. DICKS;
M. PFAU; I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER

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/Broistedt 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. 3.000 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE/ RAUMORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede (Stand: Neuaufstellung) 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 PLANAUFSTELLUNG, 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl von 0,4 sowie über die Zahl der Vollgeschosse (ein- und zweigeschossig) als Höchstgrenze geregelt.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

Im Plangebiet mit festgesetzter Zweigeschossigkeit wird eine offene Bauweise festgesetzt, im übrigen Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die zweigeschossige Bebauung im südwestlichen Teil soll Fläche für eine dichtere Bebauung mit z. B. Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern vorhalten, um auch Nachfragen nach dieser Wohnform abzudecken. Die zweigeschossige Bauweise entspricht der Ausweisung eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereichs des Bebauungsplans "Am Lebenstedter Wege". Hier wurde ebenfalls eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Im Bereich der eingeschossigen Bauweise wird zudem die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude durch textliche Festsetzung begrenzt.

Die Baugrenzen werden mit 3 m entsprechend den Vorgaben der NBauO (Niedersächsische Bauordnung) festgesetzt. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Anpflanzungsfestsetzungen zur Ortsrandeingrünung vorgenommen worden.

Im Bereich der geplanten Baufläche sind die geologischen Voraussetzungen (Salzstock Broistedt) für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur eine relativ geringes Risiko.

(Gefährungskategorie 3 gemäß Erlaß des Nieders. Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4-24 110/2). Entsprechende Maßnahmen sind daher einzuplanen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan enthalten.

- Grünflächen

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes sowie im Südosten werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die westlichen Flächen dienen einerseits der Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Weg (Mastenweg) unter Einbeziehung des Spielplatzes im Plangebiet "Am Lebenstedter Wege".

Im südöstlichen Teil dient die festgesetzte öffentliche Grünfläche u.a. dem Schutz vorhandener Leitungen. Dabei handelt es sich um den "Hallinger-Kanal", der in ca. 8 m Tiefe liegt, sowie zwei Druckrohrleitungen \varnothing 70 sowie ein Steuerkabel. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein 6 m breiter Schutzstreifen, beidseitig 3 m, im Plan festgesetzt. Die genaue Lage des Kanals wurde inzwischen durch eine Grabung ermittelt.

Die Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt im Anschluß an die Erschließung des Plangebietes "Am Lebenstedter Wege".

Der innere Straßenverlauf gewährleistet, daß alle Grundstücke Anschluß an das öffentliche Straßennetz haben. Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN werden als Sackgassen nach Süden bzw. Osten und Norden angelegt, um im Zuge einer angestrebten sinnvollen Ergänzung des Baugebietes geeignete Anschlußmöglichkeiten sicherzustellen.

Bei dem im Plan vorgesehenen Stich nach Süden handelt es sich um die Absicherung eines späteren, bei Festsetzung des Plangebietes erforderlichen Anschluß. Daher wird die Gemeinde den Ausbau erst bei Bedarf vornehmen, so daß sichergestellt ist, daß hier keine Zuwegung zum landwirtschaftlichen Weg geschaffen wird.

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. Für die örtliche Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie wird im Norden des Plangebietes eine Teilfläche zur Errichtung einer Transformatorenstation ausgewiesen. Die Verlegung der Versorgungsleitungen werden nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Avacon AG vorgenommen.

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.

Bezüglich der erforderlichen Regenwasserentwässerung im angezeigten Baugebiet (für das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Flächen der einzelnen Grundstücke), sollte grundsätzlich dessen Nutzung/ Verwertung vor einer Versickerung oder Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem gestellt werden.

Dieses wiederum würde den Bau von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, z. B. in Form von Zisternen, erforderlich machen. Diese sind dann mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem oder an gleichwertige Systeme (z. B. Versickerungsmulden, Versickerungsschächte (hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich!), etc.) anzuschließen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine solche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Das Regenwasser der Hofflächen darf aber nicht über Schächte, sondern nur über belebte Bodenzonen (z. B. bewachsene Mulde) versickern. Des Weiteren werden Kanäle angelegt, die das Regenwasser einem Regenwasserrückhaltebecken im Westen des Plangebietes und dann über den Regenwasserkanal im Baugebiet "Am Lebenstedter Wege" in das 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.

- Immissionsschutz

Der Verlauf der inzwischen fertiggestellten Umgehungsstraße K 74 (alte Bezeichnung: K 50 neu) ist aus dem Übersichtsplan nicht zu entnehmen.

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 031 "Masten-Weg", nördlich des Plangebietes wurde seinerzeit ein schalltechnisches Gutachten (-98019 – v. 06.06.1998, Bonk-Maire-Hoppmann) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte am Tage und bei Nacht im Süden des Plangebietes eingehalten werden. Da die Umgehungsstraße zum Plangebiet Nr. 039 "Mastenweg Süd" einen noch größeren Abstand einhält, ist davon auszugehen, daß die Orientierungswerte sicher eingehalten werden.

Zum Schutz des Plangebietes vor landwirtschaftlichen Immissionen, Stäuben etc. sind im Süden und Osten Anpflanzungsfestsetzungen vorgesehen. Auf diese Festsetzung wird im Norden verzichtet. Hier grenzt das Baugebiet zwar auch an landwirtschaftlich genutzte Fläche, es ist jedoch mittelfristig die Fortführung der Planung vorgesehen.

- Landwirtschaft

Mit der Überplanung des Mastenweges entfällt eine bestehende Zuwegung zu landwirtschaftlichen Flächen. Die Gemeinde wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens mit den betroffenen Landwirten bzw. Pächtern eine einvernehmliche Regelung zur Sicherstellung der Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen vornehmen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) 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 ist westlich des Plangebietes, im Bereich des Bebauungsplans "Am Lebenstedter Wege" geplant.

- Grünordnung und Landespflege

a) Bestand

Das rd. 6,13 ha große Plangebiet "Mastenweg-Süd" liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung bzw. wird im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans "Am Lebenstedter Wege" Wohnbebauung entstehen. Südlich, nördlich und östlich grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet. Diese Flächen werden landwirtschaftlich in Form von Ackerbau intensiv genutzt. Wie die umgebende Feldflur auch, wird das Plangebiet selbst ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Ackerrandstreifen und Gehölzbestände sind hier nicht anzutreffen.

b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", „Wasser", "Luft" und das "Landschaftsbild". Sie basiert auf dem 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) überprägt, die eine Beeinträchtigung 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. 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 Elt-Leitungen in der näheren und weiteren Umgebung wirken sehr prägend. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamt 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. 6,13 ha großen Plangebiet auf einer Fläche von rd. 4,83 ha ein Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließung durch Straßen und Wege nimmt insgesamt eine Fläche von rd. 0,66 ha in Anspruch. Für grünordnerische Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen steht ein Areal von rd. 0,77 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. 6,13 ha vor. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Vegetation und Freiflächen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Erschließung wird unter Berücksichtigung von Bebauung freizuhaltender Flächen eine maximale Versiegelung von rd. 2,59 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. 6,13 ha	WA 0,4 rd. + 1,93 ha	Verkehrsfläche rd. 0,66 ha	
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3	3	---
Boden	2	3	3	-1 WS rd. 2,59 ha
Wasser	2	3	3	-1 WS rd. 2,59 ha
Luft	2	3	3	-1 WS rd. 2,59 ha
Landschaftsbild	3	3	3	---

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. 2,59 ha ein Wertsprung nach unten statt, der eine Wertstufe ausmacht. Dies ist auf die vorbereitete Versiegelung zurückzuführen. Die Beeinträchtigungen sind gemäß § 10 NNatG auszugleichen.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Der planerisch vorbereitete Eingriff findet auf einer Fläche von rd. 2,59 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. 0,77 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. 0,77 ha ausgewiesen, die als Parkanlagen genutzt werden sollen bzw. mit Anpflanzungsfestsetzungen belegt sind. Die Flächen werden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß der Artenlisten im Anhang der Begründung bepflanzt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind ausreichend, um die planerisch vorbereiteten Eingriffe auszugleichen.

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 sind.

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 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 gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 039 "Mastenweg-Süd".

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

Zu § 2: 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 § 3: Die Festlegung des Materials und der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen.

Zu § 2 + § 3: Das Erscheinungsbild der einzelnen, alten Ortskerne der Gemeinde Lengede/ Broistedt, wenn man sich ihnen von außen nähert, ist das ei

ner eingegrünten Dachlandschaft aus roten bis braunen Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Im Inneren und aus geringer Distanz wird das Bild der Wohnstraßen durch die Vielfalt der Fassadengestaltungen, ihrer Materialien und Farben ergänzt.

Der beschlossene Gestaltungsrahmen soll die Erhaltung typischer Merkmale sichern, die den optischen Eindruck Broistedts prägen und mit denen die Einwohner ihre Gemeinde identifizieren.

Zu § 4: Die Vorschrift zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedung soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten.

Die Abgrenzung der Grundstücke in Broistedt ist durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Backsteinen gekennzeichnet. Die – mit Ausnahme einiger höherer Hecken – weit unter Augenhöhe errichtet wurden und so optisch den oft engen Straßenraum bis zu den Hausfassaden ausweiten.

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer angenehmen Atmosphäre in den Wohngebieten bei. Daher sollte die Höhe der Einfriedungen deutlich unter Augenhöhe auf max. 1,00 m begrenzt werden. Diese ortstypischen Einfriedungen sollen sich auch in den Neubaugebieten wiederfinden.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.6 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** weist in seiner Stellungnahme vom 25.04.2000 und vom 19.07.2000 **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 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 von jedem 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.

Der **Wasserverband Peine** teilt mit Schreiben vom 27.04.2000 mit, daß die Wasserversorgung im Plangebiet durch die Erweiterung des vom WV Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Broistedt erfolgt. Die Versorgung erfolgt über das Baugebiet "Lebenstedter Straße". Die Versorgungsleitung im Baugebiet "Lebenstedter Straße" wird im Zuge der Erschließung gebaut.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen sie 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.

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.

Mit Schreiben vom 19.10.2000 teilt der **Wasserverband Peine** ergänzend mit, daß die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Brauchwasser durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsanlagen im Baugebiet "Am Lebenstedter Wege erfolgt."

Da das Baugebiet "Mastenweg" Nr. 039 keinen Straßenverbund mit dem Plangebiet "Mastenweg" Nr. 031 hat, ist eine Ringschließung der Wasserversorgung zur Zeit nicht möglich.

Eine ausreichende Versorgung für Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist jedoch gegeben.

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Peine** weist mit Schreiben vom 19.07.2000 auf folgendes hin:

Bezüglich der erforderlichen Regenwasserentwässerung im angezeigten Baugebiet (für das anfallende Regenwasser auf den versiegelten Flächen der einzelnen Grundstücke), sollte grundsätzlich dessen Nutzung/ Verwertung vor einer Versickerung oder Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem gestellt werden.

Dieses wiederum würde den Bau von Regenwasserrückhalteeinrichtungen, z. B. in Form von Zisternen, erforderlich machen. Diese sind dann mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem oder an gleichwertige Systeme (z. B. Versickerungsmulden, Versickerungsschächte (hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich!), etc.) anzuschließen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine solche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Das Regenwasser der Hofflächen darf aber nicht über Schächte, sondern nur über belebte Bodenzonen (z. B. bewachsene Mulde) versickern.

Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig**, weist mit Schreiben vom 02.05.2000 darauf hin, daß sie den Aussagen im Begründungstext zu den Punkten "Boden und Wasser" aus landwirtschaftlicher/ fachlicher Sicht nicht folgen kann. Hierbei handelt es sich um allgemeine und pauschale Aussagen, die negativ besetzt sind und der tatsächlichen Nutzung im Raum nicht entsprechen. So wirtschaften Landwirte nach den Gesichtspunkten der guten fachlichen Praxis mit dem Ziel, der Erhaltung einer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit des Betriebsmittels Boden, welches für die örtliche Landwirtschaft nicht vermehrbar ist. Eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften kann somit auch nicht im Interesse der Flächennutzer sein.

Das **Niedersächsische Landvolk** weist in seiner Stellungnahme vom 20.11.2000 auf folgendes hin:

Ggf. erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Anpflanzungen dürfen nicht zu Lasten der Landwirtschaft gehen und sind evtl. mit dem betroffenen Realverband abzustimmen.

Vorgesehene Maßnahmen der Landespflege dürfen nicht zu Erschwernissen in der Bewirtschaftung angrenzender Nutzflächen oder Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs führen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

1.5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 05.04.2000 – 08.05.2000 durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

1.5.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden zu einer Stellungnahme vom 05.04.2000 bis zum 08.05.2000 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung und Aktualisierung der Planfestsetzungen.

Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Sämtliche Änderungen der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

1.5.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 29.06.2000 bis 31.07.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2000 von der Auslegung benachrichtigt. Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung führten. Die durch den Rat beschlossene Ergänzung der textlichen Festsetzung Ziff. 2 führte zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB wurde vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 durchgeführt. Auch von dieser Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange wiederum benachrichtigt.

Auch in diesem Verfahren sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgetragen. Die gegebenen Hinweise führten zu kleineren Ergänzungen der Begründung. Änderungen im Plan waren nicht erforderlich.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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 ³⁾

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird nicht erforderlich, da sich das Plangebiet im Besitz der Gemeinde befindet.
- 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.

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

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.

Der Gemeinde werden keine außergewöhnlichen Kosten entstehen.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.06.2000 bis 31.07.2000 sowie gemäß § 3 (3) BauGB vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 14.12.2000 durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den 30.01.2001

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