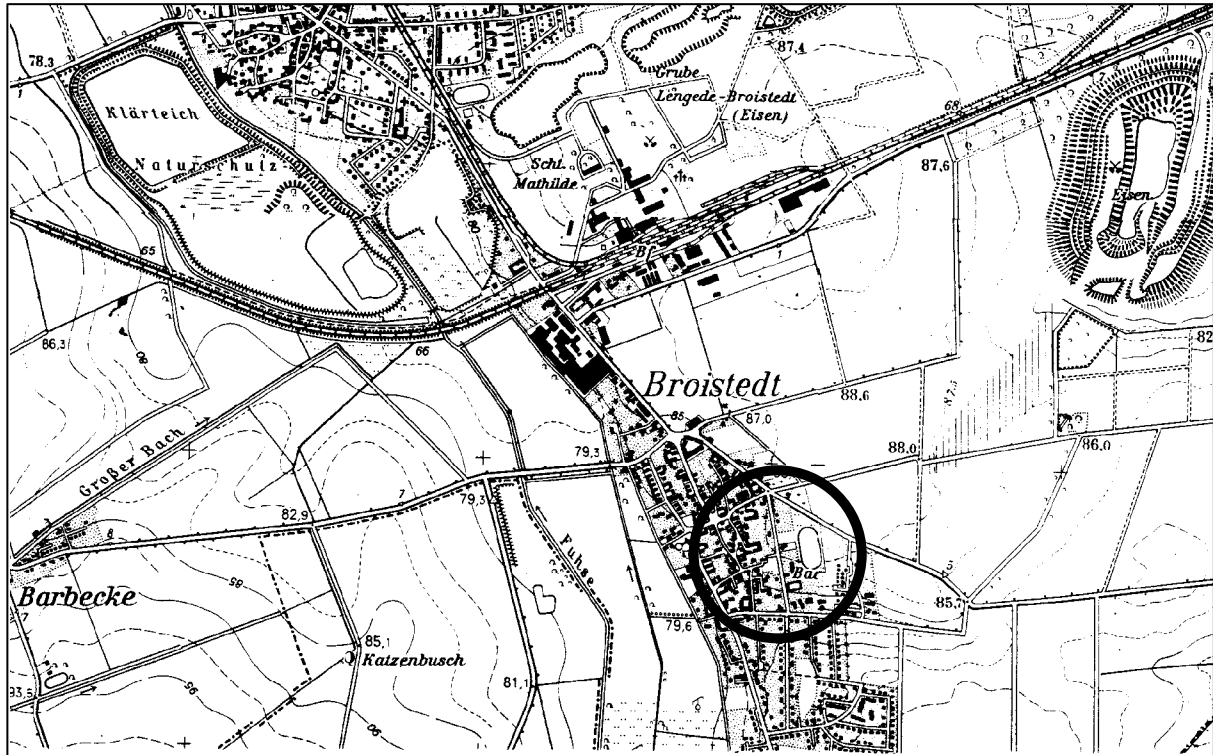


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
NR. 046 "WOLFENBÜTTELER STRASSE", ZUGLEICH 3. ÄNDERUNG  
"JAHNSTRASSE", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE**

---



Kartengrundlage: Verkleinerung und Zusammenschnitt der DGK M 1 : 5.000 zur Vervielfältigung freigegeben am 07.12./08.12./05.11.1987 der Gemeinde Lengede durch den Herausgeber Katasteramt Peine/ Hildesheim/ Salzgitter

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE**

**2003**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. KLESEN, C. STELLER, M. DICKS,  
T. SCHROOTEN;  
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;  
I. BÜSING, K. MÜLLER**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b>SEITE</b>
<b><u>1.0</u></b> <b><u>VORBEMERKUNG</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1.1</u></b> <b><u>LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN</u></b>	<b>3</b>
<b><u>1.2</u></b> <b><u>ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.3</u></b> <b><u>NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u></b>	<b>4</b>
<b><u>2.0</u></b> <b><u>PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u></b>	<b>5</b>
<b><u>2.1</u></b> <b><u>BAUGEBIETE</u></b>	<b>5</b>
<b><u>2.2</u></b> <b><u>VERKEHRSFLÄCHEN</u></b>	<b>6</b>
<b><u>2.3</u></b> <b><u>BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES</u></b>	<b>6</b>
<b><u>2.4</u></b> <b><u>VER- UND ENTSORGUNG</u></b>	<b>6</b>
<b><u>2.5</u></b> <b><u>BRANDSCHUTZ</u></b>	<b>7</b>
<b><u>2.6</u></b> <b><u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u></b>	<b>7</b>
<b><u>2.7</u></b> <b><u>BERGBAU</u></b>	<b>7</b>
<b><u>2.8</u></b> <b><u>GRUNDWASSER</u></b>	<b>8</b>
<b><u>2.9</u></b> <b><u>ALTLASTEN</u></b>	<b>8</b>
<b><u>3.0</u></b> <b><u>UMWELTBELANGE</u></b>	<b>9</b>
<b><u>3.1</u></b> <b><u>GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE</u></b>	<b>9</b>
<b><u>3.2</u></b> <b><u>IMMISSIONSSCHUTZ</u></b>	<b>11</b>
<b><u>3.3</u></b> <b><u>UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</u></b>	<b>11</b>
<b><u>4.0</u></b> <b><u>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</u></b>	<b>11</b>
<b><u>5.0</u></b> <b><u>HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	<b>12</b>
<b><u>6.0</u></b> <b><u>ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u></b>	<b>15</b>
<b><u>7.0</u></b> <b><u>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u></b>	<b>16</b>
<b><u>7.1</u></b> <b><u>DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS</u></b>	<b>16</b>
<b><u>7.2</u></b> <b><u>DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS</u></b>	<b>16</b>
<b><u>7.3</u></b> <b><u>HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u></b>	<b>16</b>
<b><u>7.4</u></b> <b><u>BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u></b>	<b>16</b>
<b><u>8.0</u></b> <b><u>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u></b>	<b>16</b>
<b><u>9.0</u></b> <b><u>VERFAHRENSVERMERK</u></b>	<b>17</b>

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: § 10 (1) BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 046 "WOLFENBÜTTELER STRASSE", ZUGLEICH 3. ÄNDERUNG  
"JAHNSTRASSE", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

---

### **1.0 VORBEMERKUNG**

---

Die Gemeinde Lengede liegt im Ordnungsraum Hannover/Braunschweig <sup>1)</sup> und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Salzgitter. Lengede gehört zum Landkreis Peine.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist Lengede als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von 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 im Ortsteil 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. Nach gemeindeeigenen Zählungen sind in Broistedt im Januar 2003 über 3.000 Einwohner zu verzeichnen gewesen.

Broistedt grenzt unmittelbar an die Ortslage Lengede an und ist über die Landesstraßen L 472 und L 475 und die Kreisstraße K 74 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist in einer Entfernung von nur ca. 2 km zu erreichen.

### **1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN**

---

Nach landesplanerischen Zielen <sup>1)</sup> ist die Gemeinde Lengede Teil des Ordnungsraumes Braunschweig (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u. a. m.).

So ist nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auch eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird, die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offengehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup> ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und den Mittelzentren. Im Verflechtungs-

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Ergänzung 1999 (RROP)

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

bereich dieser zentralen Standorte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung.

Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung insbesondere auf diejenigen Grundzentren zu konzentrieren, die über Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen.

Dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend ist Lengede/ Broistedt als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- und Mittelzentren (LROP 1994, Teil I, B 06 07) als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Entsprechend ist Lengede/ Broistedt auch im RROP als Grundzentrum (D 1.6 01 – D 1.6 03) der Gemeinde mit den zusätzlichen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.5 03) festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich auf eine rd. 3,60 ha große Fläche im Süden der Wolfenbütteler Straße in der Ortslage Broistedt.

Um die bebaute Ortslage von Broistedt werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm überwiegend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgeschrieben (D 3.2 02), die im Westen und nördlich schon in der Ortschaft Lengede gelegen, von Vorranggebieten für Natur und Landschaft überlagert werden (D 2.1 10). Gleichzeitig sind diese als Vorsorgegebiete für Erholung (D 3.8 04) festgelegt. Hierbei handelt es sich größtenteils um bereits stillgelegte Bergabbaugebiete. Im Nordosten von Broistedt befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11), das ebenfalls von Vorsorgegebieten für Erholung (D 3.8 04) überlagert wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist im RROP ohne besondere Festlegungen enthalten. In der bebauten Ortslage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine Nachverdichtung ermöglicht. Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird dazu beigetragen, der Schwerpunktaufgabe zur Entwicklung von Wohnstätten zu entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 046 "Wolfenbütteler Straße", zugleich 3. Änderung "Jahnstraße" mit örtlicher Bauvorschrift wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Insofern wird die Planung künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Broistedt dem Bedarf an Baugrundstücken nachzukommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede war für den Geltungsbereich bisher Grünfläche für sportliche Nutzungen dargestellt. Gleichzeitig war im Nordosten der bebauten Ortslage an der Kreisstraße K 74 eine Wohnbaufläche vorgesehen, die aufgrund der Lage im Bergschadensgebiet und der Immissionskonflikte

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

aus dem Verkehrslärm aufgegeben werden soll. So kann innerhalb der bebauten Ortslage, wo auch alle erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, nachverdichtet werden. Gleichzeitig können die Sportstätten an einem entwicklungsfähigen Standort außerhalb der Ortslage besser angeboten werden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen (Sporthaus etc.) werden im Zuge der Realisierung des Wohnbaugebietes abgerissen. Der bestehende Kinderspielfeld wird in die Planung integriert.

Um für den südlich gelegenen Kindergarten erforderliche Erweiterungsflächen bereitzustellen, werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entwickelt.

Durch die Auslagerung der Sportstätten aus dem besiedelten Bereich können für diese Erweiterungsmöglichkeiten bereitgestellt werden und gleichzeitig Immissionskonflikte innerhalb der dichten Wohnbebauung gelöst werden.

Das neu entwickelte Baugebiet fügt sich harmonisch in die umgebende Wohnbebauung ein.

## 2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage südlich der Wolfenbütteler Straße.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Umfang von 3,03 ha werden auf zuvor als Sportplatz und Sportanlagen genutzten Flächen nunmehr allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Anlehnung an Art und Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft wird dies als angemessen erachtet.

Um das Baugebiet in die bestehende Umgebung zu integrieren wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, wie sie auch bereits für die benachbarten Baugebiete gilt. Dies gewährleistet eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich wird gegenüber der Kindertagesstätte eine Abschirmung und Einbindung in Form einer Anpflanzfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sichergestellt.

#### - Flächen für Gemeinbedarf

Im Süden des Geltungsbereiches am Übergang zu der Kindertagesstätte an der "Osterriehe" werden für erforderliche Erweiterungen der Einrichtung im Umfang von rd. 0,05 ha Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt. Damit kann dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsplätzen in der Einrichtung entsprochen werden.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Erschließung des neuen Baugebietes wird von Norden her eine 6 m breite Stichstraße festgesetzt, die in einem Wendeplatz endet. Der Ausbau ist gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt die Erschließung der westlichen Baugebiete über die vorhandene, bereits ausgebaute "Jahnstraße".

Weiterhin wird zur Gewährleistung einer Querdurchlässigkeit für Fußgänger durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" dafür Sorge getragen, daß wie in Lengede und Broistedt üblich, die Bürger als Fußgänger auch abseits der Straßen fußläufige Verbindungswege vorfinden.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die Anlage öffentlicher Parkplätze ist im Zuge des Straßenausbaus vorgesehen. Dabei wird ein Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 2 : 1 angestrebt. Private Stellplätze sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

## 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

---

Ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht an der Jahnstraße. Dieser kann auch von den Kindern in den neu erschlossenen Baugebieten genutzt werden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß für Kleinkinder bis zu 6 Jahren auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist insofern Rechnung getragen.

## 2.4 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser und elektrischer Energie ist durch Erweiterung der bestehenden Systeme vorgesehen. Die erforderlichen Leitungen werden im Rahmen des Ausbaues der Erschließungsstraße im Straßenraum verlegt. Um die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Erschließung des Baugebietes mit den Versorgungsträgern zu koordinieren, sind die Leitungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Avacon vorgenommen. Die Versorgung mit Erdgas kann ebenfalls über die Avacon erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über den zu ergänzenden Sammelkanal abgeleitet, dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage der Gemeinde Lengede entsorgt. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert bzw. für eine spätere Nutzung gesammelt werden. Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht gesammelt oder versickert wird, ist die Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter im Rahmen der vorhandenen Einleitungsgenehmigung vorgesehen. Um die genehmigte Einleitungsmenge nicht zu überschreiten und eine geordnete Abführung des Oberflächenwassers in den Vorfluter zu gewährleisten, ist im Osten des Geltungsbereiches im öffentlichen Grünbereich die

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens nach Vorgaben hydraulischer Untersuchungen vorgesehen.

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

## 2.5 BRANDSCHUTZ

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt. Neben der Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz kommt u. a. auch die Anlage eines Löschwasserteichs oder einer Zisterne in Betracht. Bohrbrunnen, Löschwasserteiche und -behälter sowie Hydranten sind auch ohne Festsetzungen im Baugebiet zulässig (vgl. § 14 (2) BauGB).

## 2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

---

Im Osten des Geltungsbereiches wird im Umfang von ca. 0,15 ha eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken zugelassen wird. Die Fläche wird gleichzeitig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um eine angemessene Gestaltung der Grünanlage mit dem naturnah anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken zu gewährleisten und den Eingriff, der durch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens entsteht, gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG unmittelbar vor Ort zu kompensieren.

Bei der neu festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich derzeit um einen aufgeschütteten Bereich, demnach ist beim Umbau zum Regenwasserrückhaltebecken mit umfangreichen Baumaßnahmen zu rechnen. Um jedoch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sollte auf einen möglichst weitgehenden Erhalt der Gehölze am Ostrand der öffentlichen Grünfläche hingewirkt werden.

## 2.7 BERGBAU

---

Der Nordteil des Plangebietes befindet sich im Bergschadensgebiet. Bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben sind hier ggf. erhöhte Anforderungen an die Statik bzw. Gründung zu stellen. Dies ist beim Einzelgenehmigungsverfahren im Detail abzustimmen und nachzuweisen. Um hierfür die erforderliche Anstoßwirkung zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 i.V.m. § 9 (5) Nr. 1 BauGB vorgenommen worden.

Hierzu liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht <sup>3)</sup> vor, der die oben beschriebenen bautechnischen Vorkehrungen empfiehlt.

---

<sup>3)</sup> Suckow + Zarske GbR. Baugrund, Grundwasser, Altlasten; Geotechnischer Untersuchungsbericht; Sw/Die/v. E – 995.02; Braunschweig 28.05.2003

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## 2.8 GRUNDWASSER

Unmittelbar nördlich der Wolfenbütteler Straße befindet sich auf den Flurstücken Nr. 175, 228/14 der örtliche Friedhof mit seinen Erweiterungsflächen. Da aufgrund der Friedhofsnutzung mit Belastungen des Grundwassers zu rechnen ist, wird eine Grundwassernutzung in einem Umkreis von 50 m um den Friedhof ausgeschlossen. Dies betrifft den nördlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs.

## 2.9 ALTLASTEN





---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

In einer Entfernung von ca. 325 m süd-südöstlich (Anlage G1), ca. 175 m südwestlich (Anlage 213) und ca. 625 m west-nordwestlich (Anlage 205) des Plangebietes befinden sich Altablagerungen.

Für die Anlagen 61 und 213 erfolgte 2001 eine Gefährdungsabschätzung durch die Geonova GmbH mit dem Ergebnis, daß eine konkrete Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht gegeben ist. Im Bereich der Anlage 61 wurde jedoch eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch NKW, PAK, AOX und Bor festgestellt.

Der Grundwasserabstrom erfolgt jedoch in nordwestliche Richtung zu einem Seitengraben der Fuhse, so daß für das vorliegende Plangebiet keine Gefährdung besteht. Gleiches gilt auch für die Anlage 205. Diese Altablagerung befindet sich zudem in mehr als 600 m Entfernung, z. T. im Bereich mit bestehender Wohnbebauung. Insgesamt sieht die Gemeinde Lengede auch durch die Anlage 205 keine Gefährdung des geplanten Baugebietes.

### **3.0 UMWELTBELANGE**

---

#### **3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE**

---

Aufgrund des § 21 BNatSchG und der Ergänzung des Baugesetzbuches (BauGB) um den § 1 a ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung zu entscheiden, sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

##### Beschreibung der Bestandssituation

Bei dem in Rede stehenden Geltungsbereich handelt es sich um die Umwandlung vorhandener Sportanlagen (Sportplatz, Freibad, Vereinsheim) in ein allgemeines Wohngebiet. Der gesamte Bereich ist durch die sportliche Nutzung geprägt. Der vorhandene Gehölz- und Heckenbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert. Im Norden grenzt über die Wolfenbütteler Straße hinweg der Friedhof, im Osten, Süden und Westen vorhandene Wohnbebauung an.

##### Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Die Beeinträchtigungen werden insbesondere durch den Umbau und Verlust von Lebensräumen und Freiflächen erzeugt. Dies gilt vor allem für Bauflächen und Vorhaben auf bisher unversiegelten Flächen.

Im folgenden werden die Auswirkungen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt:

In der vorliegenden Planung werden 3,04 ha allgemeine Wohngebiete, 0,05 ha Flächen für Gemeinbedarf für die Erweiterung einer vorhandenen Kindertagesstätte,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

0,07 ha Grünfläche für einen Spielplatz, 0,15 ha öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und im Umfang von 0,31 ha Straßen- und Wegeflächen festgesetzt. Bei den hierfür in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv für sportliche Zwecke genutzte Flächen. Die für Natur und Landschaft wertvollen Hecken- und Baumbestände im Osten der "Jahnstraße" werden gesichert.

Bei Bereichen, die als Wohngebiet vorgesehen sind, kann von einer lockeren Bebauung ausgegangen werden. Die Versiegelung durch die Bebauung bei einer GRZ von 0,3 liegt bei 30 %, die bis auf maximal 45 % für Stellplätze etc. überschritten werden darf. Das entspricht 1,41 ha versiegelbarer Fläche. Hinzu kommen 0,32 ha Straßen- und Wegeflächen, die versiegelt werden dürfen. Diesen planerisch festgesetzten 1,73 ha maximaler Versiegelungsmöglichkeiten stehen 0,64 ha bereits derzeit versiegelter Fläche im Sportplatzbereich gegenüber, für die kein erneuter Ausgleich zu leisten ist. Es ergibt sich daher eine planerisch vorbereitete Neuversiegelung von  $1,73 \text{ ha} - 0,64 \text{ ha} = 1,09 \text{ ha}$ .

Durch die Bodenversiegelung werden die Funktionen des Schutzgutes "Boden" und die Grundwassersituation beeinträchtigt. In der Regel sind die Beeinträchtigungen ausgleichbar, so daß aufgrund des Versiegelungsgrades keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen sind.

Für die tatsächlich versiegelten Flächen wird eine Kompensation im Verhältnis 1 : 0,3 als erforderlich angesehen. Hierbei wird Bezug genommen auf das Modell zur Abhandlung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $1,09 \text{ ha} \times 0,3 = 0,33 \text{ ha}$ .

Ferner wird eine Veränderung der Vegetation vorgenommen. Durch die Anlage von Hausgärten kommt es im Vergleich zu sportlich genutzten Bereichen zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna. Hierbei wird über die Festsetzungen von Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dafür Sorge getragen, daß heimische, standortgerechte Arten angepflanzt werden. Ferner wird am Übergang zu der Kindertagesstätte im Umfang von 0,02 ha die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Hecke festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereiches werden im Umfang von 0,15 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Der Eingriff durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens wird durch Überlassung zur natürlichen Sukzession und spätere Nutzung in sich ausgeglichen. Insgesamt bleibt ein Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden im Umfang von 0,31 ha bestehen.

#### Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß der Eingriffsregelung (§ 21 BNatSchG und § 1a BauGB) auszugleichen. Ein Ausgleich ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild finden auf ökologisch geringwertigen, sportlich genutzten und teilweise bebauten Flächen statt. Der benötigte Ausgleichsbedarf von rd. 0,31 ha wird extern gewährleistet. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag oder eine Selbstbindung der Gemeinde bis zum Satzungsbeschluß. Flächen hierfür stehen zukünftig auch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 045 „Sportanlage/ Naturbad Lengede“ der Gemeinde Lengede aus dem dort angelegten Ökokonto zur Verfügung.

### 3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

---

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines vorhandenen Wohngebietes in der Nachbarschaft zum Friedhof an örtlichen Erschließungsstraßen wird durch die Entwicklung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes von einer verträglichen Nachbarschaft ausgegangen. Immissionskonflikte bestehen nicht.

Vielmehr trägt die Planung durch die Aufgabe der Sportanlagen in den Wohngebieten dazu bei, derzeit bestehende Immissionskonflikte zu lösen.

Landwirtschaftliche Immissionen sowie Immissionen aufgrund der im Süden des Plangebiets gelegenen Kindertagesstätte u.ä. sind in ortüblichem Umfang hinzunehmen.

### 3.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

---

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da für das Vorhaben gemäß. § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muß. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die neu versiegelbare Fläche gemäß § 19 BauNVO nur maximal 1,09 ha.

### 4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

---

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt in der bebauten Ortslage von Broistedt und grenzt an allgemeine Wohngebiete und den Friedhof an. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, daß sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft bekommt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 046 "Wolfenbütteler Straße", zugleich 3. Änderung "Jahnstraße".

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

Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt sind prinzipiell 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. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der bereits überwiegend im Rahmen solcher Regelung bebauten Nachbarschaft. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 35° - 47° werden ausreichende Spielräume gewährleistet.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben wird in der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und am Übergang zum Friedhof für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden.
- Zu § 4: Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes in dem neuen Baugebiet gewährleisten. Die Abgrenzung der Grundstücke in Broistedt ist in der Regel durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Ziegelsteinen gekennzeichnet, die mit Ausnahme einiger höherer Hecken weit unter Augenhöhe liegen.  
Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt dabei wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung des Straßenraumes bei.  
Am Übergang zur öffentlichen Grünfläche wird zur Einbindung in das Landschaftsbild die Einfriedung in einer Höhe von bis zu 1,40 m vorgesehen.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 5.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Brandschutz

Der **Landkreis Peine** weist am 06.08.2003 auf folgendes hin:

1. Die erforderlichen Feuerwehzufahrten 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 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 Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 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.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** weist am 06.08.2003 darauf hin, daß das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" zu beachten ist.

Weiterhin gibt der **Landkreis Peine** am 06.08.2003 folgenden, zusätzlichen Hinweis: Die noch vorhandenen Freizeitanlagen im zukünftigen Wohngebiet müssen im Zuge der Umnutzung abgerissen werden. Erfahrungsgemäß muß bei älteren Bauwerken mit belasteten Baumaterialien gerechnet werden (z. B. teerhaltige Schutzanstriche/ Dichtungen/ Dacheindeckungen, schädliche mineralische Dämmstoffe, asbesthaltige Materialien, etc.). Vor dem Abriß sind alle Bauwerke auf belastete und/ oder verunreinigte Stoffe/ Materialien hin zu überprüfen. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse ist der Rückbau so durchzuführen, daß belastete und/ oder verunreinigte Stoffe/Materialien gesondert aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden können (Vermischungsverbot!). Siehe auch "Merkblatt der 'Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde' !

Der **Wasserverband Peine** gibt am 30.07.2003 folgenden Hinweis:

1. Die Versorgung des Planbereiches mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netzanlage in der Wolfenbütteler Straße. Für Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechende Freiräume festzulegen.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, daß maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, daß die Bemessung eine 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 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Die **Deutsche Telekom AG** verweist am 08.07.2003 auf folgendes:

Im Planbereich (besonders im Randbereich, d. h. an der Jahnstraße) befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bezirksbüro Netze (BBN 32, Adresse s. u.), über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten. Die Höhe der zu erstattenden Kosten werden wir Ihnen mitteilen, sobald wir aufgrund detaillierter Ausbaupläne dazu in der Lage sind (Kostenübernahmevereinbarung). Eine rechtzeitige Benachrichtigung zur Einleitung entsprechender Maßnahmen ist notwendig.

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

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 AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, **Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollte diese aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zustande kommen, werden wir das Baugebiet oberirdisch versorgen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Leitungen zu betrachten.

Die **Avacon AG** weist am 13.07.2003 auf folgendes hin:

Die Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Energie wird aus unseren vorhandenen Netzanlagen erfolgen.

Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn um Ihre Nachricht.

Die **Kabel Deutschland GmbH** gibt am 11.07.2003 folgenden Hinweis:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluß ist möglich.

Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen.

#### - Wasserverhältnisse

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** erklärt am 15.07.2003, daß seine Belange durch die Planung nicht berührt werden, daß seine entsprechende Prüfung jedoch nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlaß "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682) ersetzt.

#### - Altablagerungen/ Bodenverhältnisse

Der **Landkreis Peine** weist m 06.08.2003 darauf hin, daß sich ca. 325 m süd-südwestlich, ca. 175 m südwestlich und ca. 625 m westlich-nordwestlich des Plangebietes Altablagerungen befinden (Anlage 61, Anlage 213, Anlage 205).

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** gibt am 21.07.2003 keine Anregungen, erklärt jedoch, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Mit Schreiben vom 27.10.2003 gibt der **Landkreis Peine, Untere Abfallbehörde**, folgenden Hinweis:

In den angezeigten Plangebieten wurde in der Vergangenheit unter anderem Erdöl gefördert. Im Zuge von Aushubarbeiten ist es möglich, daß unterirdische Anlagen/Anlagenteile aus der Erdölförderung freigelegt bzw. ausgehoben werden. Außerdem ist mit verunreinigten und belasteten Böden in diesen Bereichen zu rechnen. Sofern derartige Funde angetroffen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die 'Untere Abfallbehörde' des Landkreises Peine (Tel.-Nr. 05171/401-533, -534, -535) und das 'Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld' (Tel.-Nr. 05323/72-3200) umgehend zu benachrichtigen. Das bereits ausgehobene Material ist auf einer Folie gesondert zu lagern und mit Folie abzudecken.

#### - Kampfmittelbeseitigung

Die **Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung** – erklärt am 24.07.2003, daß die alliierten Luftbilder keine Bombardierung im Plangebiet zeigen, daß jedoch umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen sind, sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel, wie Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden.

## **6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS**

---

#### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da die Thematik bereits mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede behandelt wurde (frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 07.07.2003 bis einschließlich 07.08.2003).

#### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden wurde gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB vom 07.07.2003 bis einschließlich 07.08.2003 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Begründung und des Bebauungsplans führten.

#### - Öffentliche Auslegung

Das Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 29.09.2003 bis einschließlich 29.10.2003 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung und zu einem Hinweis im Bebauungsplan führten.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

führte dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen in der Begründung und im Bebauungsplan .

## **7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **7.1 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).

### **7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch den Investor vorgesehen.

### **7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>4)</sup>
- Grenzregelung <sup>4)</sup>
- Enteignung <sup>4)</sup>

## **8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Für die Erschließung des Plangebietes Nr. 046 "Wolfenbütteler Straße", zugleich 3. Änderung "Jahnstraße" sind die Erschließungsmaßnahmen durch Erweiterung der vorhandenen Netze vorrangig durchzuführen. Die neue Stichstraße zur Erschließung wird durch den Investor hergestellt werden.

Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird verzichtet.

---

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



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## **9.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 29.09.2003 bis zum 29.10.2003 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....  
(Bürgermeister)