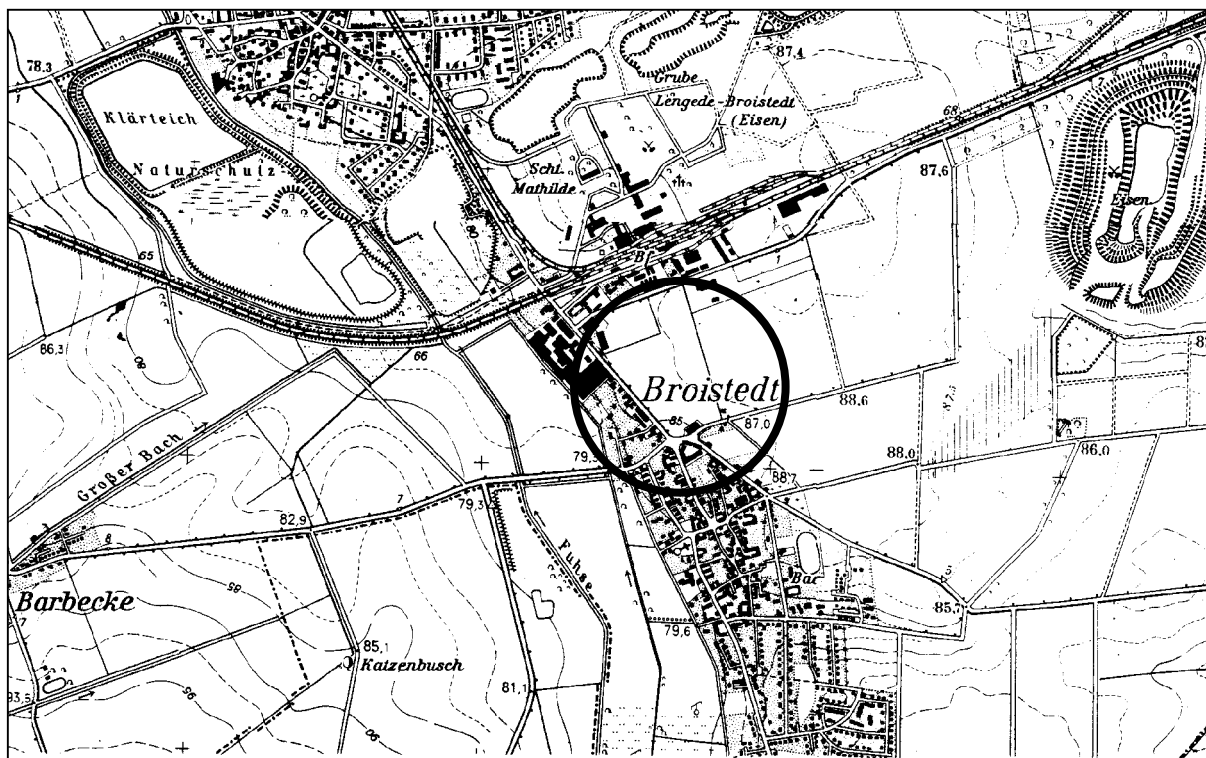


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 047 "GEWERBEPARK BROISTEDT", ZUGLEICH
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 025 "GEWERBE GEBIET BROISTEDT"
UND 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 07 "INDUSTRIEGEBIET BROI-
STEDT" UND 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "PARK UND RIDE ANLAGE"
ORTSCHAFT BROISTEDT, GEMEINDE LENGEDE, 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 Lengege durch den Herausgeber Katasteramt Peine/
Hildesheim/ Salzgitter

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

2003

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG,
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, T. SCHROOTEN, E. LÜDERITZ;
B.BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, K. MÜLLER, C. MAHNKOPF
INHALTSVERZEICHNIS:

SEITE

<u>1.0</u>	<u>ALLGEMEINES</u>	3
<u>1.1</u>	<u>LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELE</u>	3
<u>1.2</u>	<u>ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE</u>	4
<u>1.3</u>	<u>NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	5
<u>2.0</u>	<u>PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u>	6
<u>2.1</u>	<u>UMWELTBELANGE</u>	9
<u>2.2</u>	<u>HINWEISE AUS SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	15
<u>2.3</u>	<u>ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u>	19
<u>3.0</u>	<u>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u>	19
<u>3.1</u>	<u>DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS</u>	19
<u>3.2</u>	<u>DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS</u>	19
<u>3.3</u>	<u>HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u>	20
<u>3.4</u>	<u>BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	20
<u>4.0</u>	<u>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u>	20
<u>4.1</u>	<u>ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN</u>	20
<u>5.0</u>	<u>VERFAHRENSVERMERK</u>	21

Begründung **In Kraft getretene Fassung**
Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt", zugleich 1. Änderung Bauungs-
plan Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt" und 4. Änderung Bauungsplan Nr. 07 "Indu-
striegebiet Broistedt" und 1. Änderung Bauungsplan "Park und Ride Anlage"
Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 12.000 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Peine, im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Sie ist räumlich dem Mittelzentrum Peine zuzuordnen, welches wiederum dem Oberzentrum Braunschweig zugehörig ist. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lengede an die Gemeinde Vechelde, im Nordwesten an die Gemeinde Lahstedt (beide Landkreis Peine) und im Süden an die Stadt Salzgitter. Westlich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim).

Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig - Salzgitter-Dreieck - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Lengede ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierte Bahntrasse Braunschweig - Hildesheim verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Zwischen Lengede und Broistedt befindet sich ein Haltepunkt, der an ein "Park und Ride"-System angeschlossen ist. Ein zweiter Haltepunkt existiert in der Ortslage Woltwiesche.

Aufgrund des schienengebundenen Verkehrs besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an die Strecke Braunschweig - Hildesheim - Löhne (Westfalen) sowie Hannover - Wolfsburg - Berlin.

Die Ortschaft Broistedt grenzt unmittelbar südlich an die Ortschaft Lengede.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELE

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

So ist nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf 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 offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig²⁾ 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 Verflechtungsbereich 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 festgelegt. Ein Grundzentrum hat die Funktion, mit zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf der Bevölkerung zu decken. Entsprechend ist Lengede/ Broistedt auch im RROP als Grundzentrum (D 1.6 01 bis D 1.6 03) der Gemeinde mit den zusätzlichen Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.5 03) festgelegt.

Mit der nun vorliegenden Planung wird insbesondere der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" entsprochen, indem im zentralen Ort Lengede/ Broistedt die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung vor Ort bestehender Gewerbebetriebe vorbereitet wird, was voraussichtlich die Sicherung und/ oder die Schaffung von Arbeitsplätzen mit sich bringt.

Das Plangebiet selbst ist frei von besonderen, raumordnerischen Festlegungen, es ist seit langem durch die Bebauungspläne Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt", zugleich 1. teilweise Änderung "Industriegebiet Broistedt" überplant. Aus diesem Grunde und aufgrund der obigen Ausführungen ist die vorliegende Planung gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede für die Ortslage Broistedt wurde mit dem Stand der Neuaufstellung durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Peine am 06.12.1997 wirksam.

Zeitgleich mit der vorliegenden Planung befinden sich die 8. Änderung (Broistedt), die 9. Änderung (Broistedt, Lengede, Woltwiesche) und die 10. Änderung (Barbecke) des wirksamen Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren, jeweils im Zusammenhang mit Planungen auf verbindlicher Bauleitplanebene.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans. Für das Teilgebiet B des vorliegenden Bebauungsplans werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans von "Grünfläche – Parkan

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 – RROP - (Zweckverband Großraum Braunschweig)

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

lage" in gewerbliche Baufläche geändert. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird vor dem Bebauungsplan zur Rechtskraft gelangen, so daß der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfaßt Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt", zugleich 1. teilweise Änderung Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt und "Park und Ride Anlage", zugleich 2. teilweise Änderung und Erweiterung Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt". Der Bereich der zeitgleich in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" ist nicht Bestandteil des vorliegenden Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Teilgebiete A und B. Im Teilgebiet A werden die Festsetzungen der dort enthaltenen rechtskräftigen Bebauungspläne beibehalten und ergänzt, im Teilgebiet B werden sie durch neue Festsetzungen ersetzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt (vgl. Kapitel 2.1 Umweltbelange).

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird zum einen erforderlich, um den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die in der Gemeinde zulässige Verkaufsfläche in Verbindung mit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Ortschaft Lengede - vgl. Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" - Rechnung zu tragen. Der Zweckverband Großraum Braunschweig verweist in seiner Stellungnahme vom 22.03.2002 zu o.g. Projekt auf die Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Braunschweig. Demgemäß sind die vorhandenen Gewerbegebiete in der Gemeinde Lengede zu überplanen und mit einem Einzelhandelsausschluß zu versehen. In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Gemeinde Lengede wird demnach die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Die Gemeinde Lengede hat ihre Industrie- und Gewerbegebiete in der Ortschaft Broistedt konzentriert. Die Planung wird daher zum anderen notwendig, um den Ausnutzungsgrad dieser Baugebiete zu erhöhen, da die bisher angebotenen Flächen mittlerweile vollgelaufen sind, so daß selbst für kleinere Ansiedlungen kaum Baugrund zur Verfügung steht. Da die Gemeinde gegenwärtig nicht mit flächenintensiven Betrieben rechnet, für die ggf. neue gewerbliche Baugebiete entwickelt werden müßten, wird es als angemessen betrachtet, im Bereich vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete den Grad der Ausnutzung erhöhen. Das im Teilgebiet B festgesetzte, relativ kleine Baugebiet kann für bestehende Betriebe als Erweiterungsoption genutzt werden oder – wie oben angesprochen – zur Ansiedlung neuer Betriebe mit geringem Flächenbedarf dienen. Dabei ist das Teilgebiet B optimal in die bestehenden Strukturen eingebunden. Mit städtebaulichen Konflikten ist kaum zu rechnen (vgl. auch "Immissionsschutz").

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Entsprechend der raumordnerischen Stellungnahme³⁾ zum Projekt "Einkaufszentrum" in Lengede wird Einzelhandel im vorliegenden Geltungsbereich in Broistedt ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluß an das vorhandene Straßennetz. Ein Ausbau der vorhandenen Straßen wird durch die vorliegende Planung nicht erforderlich. Lediglich im Süden des Teilgebiets B wird eine öffentliche Straße festgesetzt, die als Zufahrt für das neue Baugebiet dient und den Anschluß des südlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Weges an das öffentliche Straßennetz gewährleistet.

2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe A) - Teilgebiet B

Für das Teilgebiet B wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Bereichskennzeichnung A (GEe A) festgesetzt. Mit der Bereichskennzeichnung A wird das neu festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet im Teilgebiet B von den mit numerischen Bereichskennzeichnungen versehenen, eingeschränkten Industriegebieten im Teilgebiet A (übernommene Festsetzungen) abgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um die Erfüllung der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen" des Grundzentrums Lengede/ Broistedt zu sichern und steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Das vorliegende Teilgebiet B befindet sich in einem Bereich, für den die Bauungspläne Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt", zugleich 1. Änderung Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" rechtskräftig sind. Für beide Bauungspläne wurden schalltechnische Beurteilungen von dem Büro Bonk-Maire-Hopmann, Garbsen, erarbeitet, deren Ergebnisse in die Festsetzungen der genannten Bauungspläne eingegangen sind.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe A) wird hinsichtlich seiner Emissionen analog zu den rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebieten nördlich des Teilgebietes B eingeschränkt, um einen Konflikt mit der etwa 80 m vom Teilgebiet B entfernten Bebauung innerhalb des angrenzenden, im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Oberkante von baulichen Anlagen von 10 m inklusive Werbeanlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl geschieht analog zu den rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebieten in der Umgebung von Teilgebiet B, die Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen bleibt dahinter zurück (im rechtskräftigen Bauungsplan ist die maximale Oberkante baulicher Anlagen mit 10 m festgesetzt, ohne Werbeanlagen zu berücksichtigen), um der Randalage des Teilgebietes B Rechnung zu tragen und die Einfügung einer zukünftigen Bebauung in die Maßstäblichkeit des städtebaulichen und landschaftlichen Umfeldes zu gewährleisten.

³⁾ Raumordnerische Stellungnahme zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² in Lengede an der Lafferder Straße (Schreiben des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 22.03.2002 an die Gemeinde Lengede).

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Um der Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Lengede - vgl. Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" - zu entsprechen, wird Einzelhandel an Endverbraucher, mit Ausnahme von dem Hauptbetrieb untergeordnetem Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht, ausgeschlossen.

Im Norden des Teilgebietes B wird bis 20 m Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 74 eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Gleichzeitig gilt in diesen Bereichen ein Zu- und Abfahrtsverbot. Eine textliche Festsetzung gewährleistet, daß Sichtdreiecke nicht mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bebaut und nicht mit sichtbehindernden Bepflanzungen versehen werden. Die Festsetzungen berücksichtigen die Vorgaben des Nds. Straßengesetzes und dienen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Um eine harmonische Einbindung des Teilgebietes B in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird eine Stellplatzbegrünung mit heimischen Pflanzen festgesetzt.

Im Teilgebiet B sind, insbesondere in dessen Ostspitze, einige junge (Obst-)Bäume vorhanden, die aufgrund der ursprünglichen Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage für diesen Bereich (Bebauungsplan Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt") gepflanzt worden sind. Zur Vermeidung unnötiger Veränderungen der örtlichen Vegetation und somit zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist es sinnvoll, diese möglichst weitgehend zu erhalten und in die festgesetzte Stellplatzbegrünung einzubeziehen. Ebenfalls zur Minimierung des Eingriffs sollte die Beseitigung von Bewuchs und das Abschieben des Oberbodens im Rahmen der Realisierung möglichst nicht in der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) erfolgen.

Die Festsetzung einer verhältnismäßig hohen Grundflächenzahl ist erforderlich, um die relativ kleine Fläche ökonomisch ausnutzen zu können. Der Bauteppich – durch Baugrenzen definiert – ist großflächig festgesetzt, um flexibel auf unterschiedliche Nutzungskonzepte (Stellung baulicher Anlagen, Anlieferung, etc.) reagieren zu können.

- Weitere Gewerbe- und Industriegebiete – Teilgebiet A

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Teilgebiet A bleiben unverändert erhalten.

Um der Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Lengede (vgl. Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum") zu entsprechen, wird lediglich eine textliche Festsetzung ergänzt, die den Einzelhandel an Endverbraucher, mit Ausnahme von dem Hauptbetrieb untergeordnetem Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht, ausschließt.

- Landwirtschaft

Südlich des Teilgebiets B befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg der über die Straßenverkehrsfläche (6 m Breite) im Süden des Teilgebiets B an das öf

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

fentliche Straßennetz anschließt. Bei Ausbau und Nutzung der festgesetzten Straße sind die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs (z.B. Maße) zu berücksichtigen. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen wird hier zur Vermeidung von Störungen ausgeschlossen.

Bei Anpflanzungen – insbesondere bei der Stellplatzbegrünung im Teilgebiet B – sind phytosanitäre Belange zu berücksichtigen. Das Pflanzen von Gehölze, die Schädlingen landwirtschaftlicher Nutzpflanzen als Zwischenwirt dienen, ist zu vermeiden. Zur Vermeidung von Störungen ist insbesondere bei Pflanzmaßnahmen unmittelbar angrenzend an landwirtschaftliche Flächen eine entsprechende Pflege erforderlich.

Eine Abstimmung von Lage und Art von externen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Plangebiet mit der örtlichen Landwirtschaft ist zur Vermeidung von Konflikten empfehlenswert.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird über die Barbecker Straße (Landesstraße L 475) innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen. Ein weiterer Ausbau der vorhandenen Straßen ist nicht erforderlich, lediglich die im Süden des Teilgebietes B festgesetzte, öffentliche Straße ist herzustellen bzw. auszubauen. Dabei sind die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs zu berücksichtigen (z.B. Abmessungen landwirtschaftlicher Maschinen), da der Weg auch dem Anschluß des im Süden ankommenden, landwirtschaftlichen Weges an das öffentliche Straßennetz dient.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Plangebietes in ausreichendem Maß vorhanden, Neuanlagen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird im Bereich der neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Süden des Teilgebietes B die Anlage von öffentlichen Parkplätzen ausgeschlossen. Die Straße dient u.a. dem Anschluß des südlich ankommenden, landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges an das öffentliche Straßennetz und besitzt somit eine große Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft. Private Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei hier die konkrete Planung im Zuge der Realisierung zugrunde gelegt werden wird. Diesbezügliche Regelungen erfolgen außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

- Ver- und Entsorgung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe A (Teilgebiet B) kann in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme für Wasser, elektrische Energie usw. eingebunden werden.

Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird dem Regenwasserkanal der Ortslage zugeführt. Eine Änderung der Wasserverhältnisse (z.B. Vorflut) für die örtliche Landwirtschaft ist somit nicht zu erwarten.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz zur zentralen Kläranlage der Gemeinde nach Woltwiesche vorgenommen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Peine.

- Brandschutz

Nach telefonischer Auskunft des Wasserverbandes Peine vom 21.08.2003 steht aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung derzeit eine Löschwassermenge von 72 m³/h zur Verfügung. Maximal können 96 m³/h bereitgestellt werden, in diesem Falle ist jedoch aufgrund des Zustandes des Leitungsnetzes der Ortschaft Broistedt mit Trübungen des Trinkwassers zu rechnen. Der Landkreis Peine weist am 07.08.2003 darauf hin, daß für das Plangebiet die Verfügbarkeit von 192 m³/h an Löschwasser für 2 Stunden gewährleistet sein muß.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind im Zuge der Realisierung geeignete Maßnahmen zu treffen.

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt. Neben einer Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwasserrohrnetz kommt auch die Anlage von Löschwasserzisternen oder -teichen in Frage. Diese Anlagen sind in Baugebieten auch ohne textliche Festsetzungen zulässig (vgl. § 14 BauNVO).

2.1 UMWELTBELANGE

- Immissionsschutz

Das Teilgebiet B befindet sich in rd. 80 m Entfernung von der nächstgelegenen Bebauung, die aufgrund der vor Ort vorhandenen Nutzungen den Charakter eines Dorfgebietes aufweist. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthalten.

Eine grundsätzliche Änderung der Schallsituation vor Ort wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Daher wird das neu festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe A) im Teilgebiet B analog zu den rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten, die auf Grundlage von schalltechnischen Gutachten hinsichtlich ihrer Emissionen eingeschränkt sind, ebenfalls hinsichtlich seiner Emissionen eingeschränkt. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der vormaligen und heutigen Plangebiete geht die Gemeinde davon aus, daß die Aussagen der bereits vorliegenden Schallgutachten auf die vorliegende Planung übertragbar sind. Zugelassen wird somit ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht. Dies entspricht den Orientierungswerten gem. DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete.

Die Erforderlichkeit weiterer Vorkehrungen im Sinne des Immissionsschutzes (z. B. organisatorische Maßnahmen wie zeitliche Beschränkungen des Lieferverkehrs etc.) ergibt sich aus den Schallgutachten zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 07

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

"Industriegebiet Broistedt" und Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt" nicht ⁴⁾). Analog hierzu werden auch im Rahmen der vorliegenden Planung keine weiteren Vorkehrungen im Hinblick auf den Immissionsschutz als erforderlich erachtet.

Aus den genannten Gründen geht die Gemeinde davon aus, daß durch die vorliegende Planung kein Konflikt entsteht und die Erstellung eines erneuten, zusätzlichen schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich ist.

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da dies für das geplante Vorhaben gem. § 3 (1) Satz 1 UVPG nicht erforderlich ist. Gemäß der vorliegenden Festsetzungen bleibt der Grad der möglichen Versiegelung im Teilgebiet A unverändert. Aufgrund der neu versiegelbaren Fläche im Teilgebiet B besteht keine Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Sie beträgt lediglich rd. 0,35 ha.

- Grünordnung und Landespflege

Teilgebiet A

Da die Festsetzungen der rechtskräftigen Bauungspläne in Bezug auf den ermöglichten Grad der Versiegelung im Teilgebiet A unverändert bestehen bleiben, ist für das Teilgebiet A die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Teilgebiet B

Das rd. 0,4 ha große Teilgebiet B liegt am nordöstlichen Ortsrand von Broistedt, am Südrand des Gewerbe- und Industriegebietes Broistedt.

Am Nordrand und Westrand des Teilgebietes B führen bestehende Straßenzüge vorbei, wobei mit der Kreisstraße K 74 im Norden eine belebte Straße liegt. Im Süden grenzt teilweise ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg, teilweise Kleingartenflächen und Brachflächen bzw. Ackerland an das Teilgebiet B an.

a) Bestand

Innerhalb des Teilgebietes B sind nach Bestandsaufnahme vor Ort insgesamt drei Biotoptypen anzutreffen. Es handelt sich hierbei um

- einen befestigten Weg (OVW)
- Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)
- Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HE)

b) Bewertung der Bestandssituation:

Die in der Bestandsaufnahme vor Ort ermittelten Biotoptypen werden bei der weiteren Betrachtung jedoch nicht bewertet, da das Teilgebiet B bereits mit den rechtskräftigen

⁴⁾ Bonk – Maire - Hoppmann GbR, Garbsen:
Schalltechnisches Gutachten zum Bauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" der Gemeinde Lengede, 10. Mai 1991;
Schalltechnisches Gutachten zum Bauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" der Gemeinde Lengede, 2. Ergänzung, 13. Juli 1992

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

Bebauungsplänen Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt" überzogen ist. Im weiteren sind daher die dort getroffenen Festsetzungen für die vorliegende Eingriffsregelung maßgeblich. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist der überwiegende Teil des Bereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (intensiv gepflegter Park PAI) überzogen. Dieser Biotoptyp sowie der vorhandene asphaltierte landwirtschaftliche Weg gehen in die folgende Bewertung der Schutzgüter ein.

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

Die planerisch festgesetzte Nutzung als intensiv genutzte Parkanlage und die Vornutzung durch intensiv betriebene Landwirtschaft, die die Standortverhältnisse stark verändert hat, führt dazu, daß natürliche Arten und Lebensgemeinschaften auf der Fläche nicht anzutreffen sind. Bis auf die Gehölze am südlichen Rand der Fläche sind auch keine Einzelgehölze oder Gehölzgruppen vorhanden. Das Schutzgut wird für das Plangebiet insgesamt als von geringer Bedeutung = Wertstufe 3 bewertet.

Boden

Der Boden im Teilgebiet B ist durch vormalige kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt. Dies hat eine Zerstörung des natürlichen Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische-, physikalische-, Bodenleben) zur Folge. 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 Teilgebiet B nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der früheren Nutzung und der Lage des Teilgebietes B insgesamt mäßig beeinträchtigt. Es besteht allerdings ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und die Lage zwischen belebten Straßenzügen und am Rande eines Gewerbe-/ Industriegebietes.

Für das Schutzgut Wasser besitzt das Teilgebiet B eine mittlere Bedeutung = Wertstufe 2.

Luft

Eine Parkanlage ist grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet und teilweise als Bereich mit luftreinigender Wirkung von Bedeutung. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und der umgebenden Nutzungen (Straße, Industriegebiet, Ackerbau) ist diese Funktion hier jedoch nur bedingt gegeben. Aus diesem Grunde besitzt das Teilgebiet B für das Schutzgut Luft eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

Landschaftsbild

Das Teilgebiet B ist durch seine Lage im Übergang zwischen ausgeräumter Ackerlandschaft im Süden und intensiv genutzter bzw. bebauter Gewerbe-/ Industrielandschaft im Norden geprägt. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der planerisch festgesetzten Parkanlage ist für den Gesamtbereich für das Teilgebiet B überformt. Aus diesem Grunde besitzt der Bereich insgesamt eine Bedeutung = Wertstufe 2 für das Schutzgut.

Tab. 1: Tabellarische Übersicht der Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Wertigkeit	
	Parkanlage	Befestigter Weg
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3
Boden	2	3
Wasser	2	3
Luft	2	3
Landschaftsbild	2	3

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die Planung wird die Entstehung einer gewerblichen Nutzung, die noch näher definiert werden muß, einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Umfahrten auf einer Fläche von rd. 3.700 m² ermöglicht. Hierzu wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist von einer maximalen Versiegelung bis zur Grundflächenzahl von 0,8 im Hinblick auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO möglich.

Die vorhandene Wegefläche im Südwesten des Plangebietes in einer Größe von rd. 400 m² wird ebenfalls festgesetzt. Detaillierte Festsetzungen zu Stellplätzen und anderen Nebenanlagen werden nicht vorgenommen. Auch Bepflanzungsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.

Tab. 2: Art und Größe der festgesetzten Nutzungen

Nutzung	Größe in ha
GEE A, GRZ 0,6	rd. 0,37 ha
Verkehrsfläche	rd. 0,04 ha

Tab. 3: Tabellarische Übersicht der Bewertung der Planung

Schutzgut	Nutzung/ Wertigkeit	
	GEE 0,8	Verkehrsfläche
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3
Boden	3	3
Wasser	3	3
Luft	3	3
Landschaftsbild	3	3

Eingriffsregelung

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. § 1a BauGB erfüllen. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

- zu einer *Veränderung* der Gestaltung oder Nutzung der Grundflächen führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen kann.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung sowohl der Gestalt als auch der Nutzung der betroffenen Grundflächen. Nach der NLÖ-Richtlinie ist die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung stets gegeben, wenn

- in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung die genannten Schutzgüter wesentlich verändert werden und die Beeinträchtigung nicht nur kurzfristig ist und
- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist und vor allem durch die vorhabenbedingte Versiegelung überwiegend in eine Wertigkeit von geringer Bedeutung überführt wird, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als *erheblich* zu bezeichnen.

Im Bereich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" findet kein Wertesprung statt, so daß dieses Schutzgut nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen finden jedoch im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild" statt, die jeweils auf einer Fläche von rd. 0,37 ha einen Wertesprung nach unten um 1 Wertstufe ausmachen. Dies ist auf den hohen Versiegelungsgrad von > 50% und, damit verbunden, den hohen Anteil wär

mespeichernder Oberflächen zurückzuführen. Die im Urplan festgesetzte lockere Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen wird entfernt.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen, d. h. es darf nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit zurückbleiben. Der erforderliche Ausgleich im juristischen Sinne ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können.

Das angewandte NLÖ-Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben erzeugt wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, daß mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser und Luft und zum Teil auch für das Landschaftsbild erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

0,37 ha (eingeschränktes Gewerbegebiet A) x Kompensationsfaktor 0,3 für das Schutzgut Boden ergibt einen **Kompensationsbedarf von rd. 0,11 ha**.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Stellplatzbegrünung (je 6 Stellplätze 1 Baum und 5 Sträucher) wird für den Eingriff in das Landschaftsbild kein über das festgestellte Maß von 0,11 ha hinausgehender Ausgleichsbedarf festgestellt.

Aus der Bilanzierung ergibt sich demnach ein Defizit von 0,11 ha.

Gemäß § 1 a (3) BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Bis spätestens zum Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB erfolgt die Sicherung des Ausgleichs an anderer Stelle durch einen städtebaulichen Vertrag.

Im vorliegenden Fall ist bei der Bewertung außerdem zu berücksichtigen, daß rd. 3.000 m² der im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Ausgleichsfläche für das Gewerbe-/ Industriegebiet Broistedt festgelegt waren. Diese Flächengröße muß zusätzlich zu dem jetzt durch die vorliegende Planung zu erwartenden Eingriff an anderer Stelle ebenfalls ausgeglichen werden, so daß sich insgesamt ein rechnerischer Bedarf von 0,41 ha für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung ergibt.

2.2 HINWEISE AUS SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** erklärt am 07.08.2003, daß das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" zu beachten ist.

Die **Deutsche Telekom AG** gibt am 08.07.2003 folgenden Hinweis:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die ggf. von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-COM, Technik Niederlassung Magdeburg, BBN 32, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) eingeleitet werden können.

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. o.), über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32, Adresse s. o.), rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Die Energieversorgung des ausgewiesenen Änderungsbereiches mit einer relativ kleinen Baufläche 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.

Der **Wasserverband Peine** weist am 30.02.2003 auf folgendes hin:

1.) Die Versorgung aller Planbereiche mit Trink- und Brauchwasser ist durch vorhandene Netzanlagen gegeben, bzw. können durch Erweiterungsmaßnahmen ausgebaut werden.

2.) Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, daß maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVW-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 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, so

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

fern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

- Brandschutz

Der **Landkreis Peine** gibt am 07.08.2003 folgenden Hinweis:

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 192 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 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.

- Altlasten

Der **Landkreis Peine** erklärt im Hinblick auf das Teilgebiet B am 07.08.2003, daß sich ca. 750 m süd-südöstlich und ca. 250 m westlich des Plangebietes Altablagerungen befinden (Anlage 213, Anlage 205).

- Bergbau/ Örtliche Verhältnisse

Die **Salzgitter AG** verweist am 08.07.2003 auf das Kapitel "1.4 Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange – Bergbau" des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt". Das genannte Kapitel beinhaltet folgendes:

"Die Stahlwerke Peine Salzgitter AG weist in ihrem Schreiben vom 06.12.1991 darauf hin, daß das ausgewiesene Gebiet bergbaulich beeinflusst ist. Im Planungsgebiet kamen unterschiedliche Abbaumethoden zur Anwendung, die hieraus folgernd, unterschiedliche Geländeoberflächenveränderungen brachten. In Bereichen, unter denen der Hohlraum wieder verfüllt wurde, werden nach Aussage der Stahlwerke Peine Salzgitter AG keine weiteren Geländeänderungen mehr zu erwarten sein. Dagegen kann es ihrer Ansicht nach als gegeben angesehen werden, daß in den Bereichen mit versatzlosem Abbau Setzungen in geringem Maß nicht auszuschließen sind.

Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung bestehen nicht, wenn durch bautechnische Maßnahmen möglichen Senkungen Rechnung getragen wird. Sie bittet

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

deshalb, möglichst frühzeitig bei Baumaßnahmen in diesem Gebiet beteiligt zu werden und bittet um Übersendung der Bauanträge zu einer Stellungnahme.

Das Bergamt Goslar teilt im Schreiben vom 27.12.1991 mit, daß gegen die vorliegende Planung bergaufsichtlich keine Bedenken erhoben werden, wenn durch bautechnische Maßnahmen möglichen Senkungen Rechnung getragen wird. Es bezieht sich auf die Äußerungen der Stahlwerke Peine Salzgitter AG, wonach aufgrund unterschiedlicher Abbaumethoden unterschiedliche Geländeoberflächenveränderungen erfolgt sind, in Bereichen unter denen der Hohlraum wieder verfüllt wurde, seien keine Geländerveränderungen mehr zu erwarten. Dagegen kann es als gegeben angesehen werden, daß in den Bereichen mit versatzlosem Abbau Setzungen in geringem Maß nicht auszuschließen sind. Bautechnische Maßnahmen (Anpassungspflicht nach § 10 BBG) sollten jeweils im Einzelfall abhängig von der Art des Bauwerkes und des geplanten Standortes nach Einsichtnahme in das Grubenbild vorgenommen werden."

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** erklärt am 21.07.2003, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 ersetzt.

Das **Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld** teilt am 28.07.2003 folgendes mit: Nach meinen Unterlagen befinden sich die Bohrungen "Broistedt 9/ Schacht II" und "Broistedt WBR 1" in dem o. g. Plangebiet. Die nachfolgenden Koordinaten der beiden Bohrungen sind mit einer Unsicherheit von etwa 50 m anzunehmen:

Bohrung	R-Wert	H-Wert
Broistedt 9/ Schacht II	35 90 675	57 85 345
Broistedt WBR 1	35 91 130	57 85 594

Sollten bei den Bauarbeiten Unregelmäßigkeiten angetroffen werden, bitte ich das weitere Vorgehen mit dem Landesbergamt abzustimmen.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** gibt am 15.07.2003 den Hinweis, daß seine Stellungnahme 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.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** weist mit Schreiben vom 29.07.2003 auf folgendes hin:

Sollte der erhöhte Ausnutzungsgrad zu einer erhöhten Bodenversiegelung bzw. Änderung an der Regenrückhaltung/ Vorflut führen, wären die Wasserverhältnisse angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sicherzustellen.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung** weist am 15.07.2003 auf folgendes hin:

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, daß noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in Teilflä

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

chen Testsondierungen empfohlen. Evtl. weitere Maßnahmen werden nach Auswertung der Ergebnisse festgelegt.

Für eine solche Gefahrenforschungsmäßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (Rd.Erl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt. Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitte ich Sie, das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

Zur umfassenden Information wird die Kartenunterlage mit dem Vermerk der Bezirksregierung Hannover der Begründung als Anlage beigefügt.

- Immissionsschutz

Der **Landkreis Peine** erklärt am 07.05.2003, daß entsprechend des BImSchG und dessen Verordnungen die Tagzeit an Werktagen auf einen Zeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr festgelegt wird. Zum Schutz der etwa 80 m südlich des Teilgebietes B befindlichen Bebauung, die auch Wohngebäude enthält, ist dabei zu berücksichtigen, daß zwischen 20.00 und 22.00 Uhr grundsätzlich alle Tätigkeiten zu unterlassen sind, die unnötig Lärm erzeugen.

In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (werktags) sind Transportvorgänge und/oder Ladetätigkeiten im freien im Teilgebiet B ausgeschlossen. Der nur an Werktagen mögliche Betrieb darf jeweils frühestens ab 06.00 Uhr aufgenommen werden und muß vor 22.00 Uhr beendet sein. Dies betrifft auch die Lieferung und Abholung von waren, Abfällen etc.. Transport- und Ladetätigkeiten dürfen ebenfalls frühestens um 06.00 Uhr beginnen und müssen bis 22.00 Uhr abgeschlossen sein. Somit müssen Anlieferer bzw. Abholer, die noch am selben Tag das Teilgebiet B verlassen wollen oder müssen, das bis spätestens 22.00 Uhr tun.

Anmerkung: Die Gemeinde erachtet organisatorische Maßnahmen zum Immissionsschutz für nicht erforderlich. Vergleiche hierzu auch Kapitel 2.1 "Immissionsschutz".

- Liegenschaften

Mit Schreiben vom 21.10.2003 informiert die **Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH** über den Verkauf der Fläche am Bahnhof Broistedt (Sitz der Raiffeisen Hauptgenossenschaft RHG) an die RHG.

2.3 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, da diese Thematik bereits mit der 11. 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 zum 07.08.2003 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung und zu einer Korrektur 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 führten.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen in der Begründung und zur Korrektur des Bebauungsplans.

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

3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Ein Ausbau von öffentlichen Straßen und Wegen wird durch den Investor erfolgen.

3.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁴⁾
- Grenzregelung ⁴⁾
- Enteignung ⁵⁾

4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

4.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

4.11 Grunderwerb und Freilegung der Straßenverkehrsflächen

4.12.1 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

4.2 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch einen Investor durchgeführt.

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

4.3 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen ist durch einen Investor vorgesehen.

Der Gemeinde werden insofern keine Kosten entstehen. Auf die Auflistung der kostenverursachenden Maßnahmen im Einzelnen wird daher verzichtet.

⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt", zugleich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt und 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und 1. Änderung Bebauungsplan "Park und Ride Anlage"

Ortschaft Broistedt, Gemeinde Lengede, Landkreis Peine

5.0 VERFAHRENSVERMERK

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

Sie wurde in der Sitzung am 27.12.2003 durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den 03.02.2004

gez. Baas
(Bürgermeister)

.Siegel