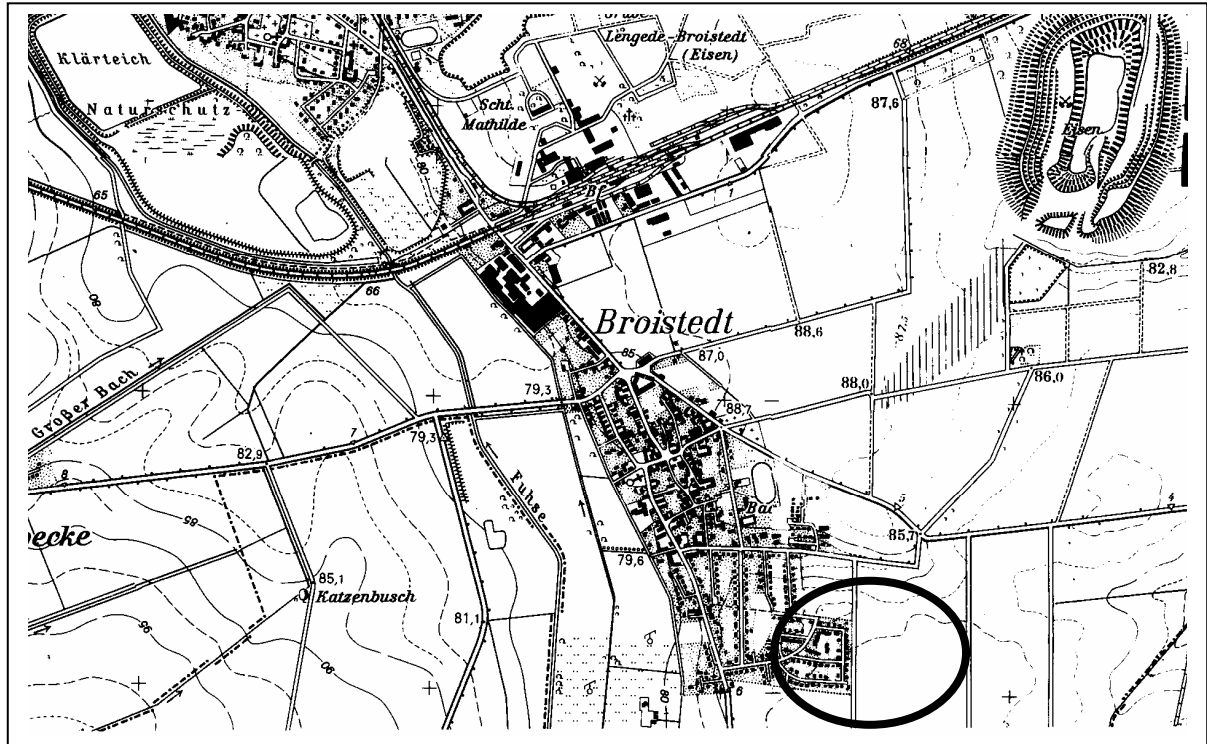


**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 049 "MASTENWEG MITTE",
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BROISTEDT, LANDKREIS PEINE**



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

ÜBERSICHT M 1 : 10.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

2005/2006

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER; K. MÜLLER**

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT	
1.0 ALLGEMEINES	4
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	4
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	5
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG	7
2.1 BAUGEBIETE	7
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	8
2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	9
2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	9
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	10
2.6 BRANDSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ	10
2.7 BERGBAU	11
2.8 FLÄCHENBILANZ	11
3.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
4.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	15
4.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	15
4.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15
4.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	16
4.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	16
5.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	16
7.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	16
7.2 VERFAHRENSABLAUF	17
7.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	18
6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	19
6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	19
6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	19
6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	19
6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	19
7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	19
8.0 UMWELTBERICHT	21
8.1 EINLEITUNG	21
8.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	21
8.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	22
8.1.3 METHODIK	22
8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
8.2.1 BESTAND	23
8.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	24
8.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	24
8.2.4 WECHSELWIRKUNGEN	25

8.2.5	PLANUNGSALTERNATIVEN	25
8.3	ZUSATZANGABEN	26
8.3.1	VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	26
8.3.2	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	26
8.3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	27
9.0	VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN	28
10.0	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	29
11.0	VERFAHRENSVERMERK ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	31

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 13.050 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 zählt gegenwärtig ca. 3.000 Einwohner und grenzt unmittelbar an die Ortslage Lengede an. Sie ist über die Landesstraße L 472 und L 475 sowie die Kreisstraße K 174 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist in einer Entfernung von nur ca. 2 km zu erreichen.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach landesplanerischen Zielen ¹⁾ ist die Gemeinde Lengede Teil eines Ordnungsraumes (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u.a.m.) im Verflechtungsbereich der drei Oberzentren Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg.

So ist nach den Vorgaben 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 und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ für den Großraum Braunschweig von 1995 ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994(LROP), in der aktuellen Fassung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (RROP, Zweckverband Großraum Braunschweig), in der aktuellen Fassung

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten der oberzentralen Bereiche 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 ausgewiesen.

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.

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 Nr. 049 befindet sich am südöstlichen Ortsrand Broistedts und schließt einen bisher unbebauten Bereich zwischen den Baugebieten Mastenweg (nördlich angrenzend) und Mastenweg-Süd (südlich angrenzend). Westlich grenzt das Baugebiet "Im Krah" an.

Im RROP ist der Geltungsbereich ohne besondere zeichnerische Festlegungen enthalten. Östlich angrenzend befinden sich Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplanes wird die Grundlage für die bauliche Schließung von Flächen zwischen zwei bereits bebauten Gebieten im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden 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 damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 049 "Mastenweg Mitte" mit örtlicher Bauvorschrift ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede (Stand für die Ortschaft Broistedt: 8. Änderung, wirksam seit 2004) entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des o. g. Bauleitplans Wohnbaufläche dar.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 031 "Mastenweg" mit örtlicher Bauvorschrift an, im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 039 "Mastenweg-Süd" mit örtlicher Bauvorschrift und im Westen an den Bebauungsplan Nr. 004 "Im Krah".

Im Bereich der Bauflächen des Gebietes "Mastenweg-Süd" sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben (Salzstock Broistedt). Dieses trifft auch auf die Bauflächen im vorliegenden Geltungsbereich zu. Entsprechend der Handhabung im Bauleitplanverfahren "Mastenweg-Süd" erfolgt somit auch für vorliegendes Bauleitplanverfahren die Festsetzung, dass bei der Realisierung von Baumaßnahmen Sicherungsmaßnahmen gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers ("Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24110-2) vorzusehen sind. Die Fläche ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Dabei ist jedoch festzustellen, dass in der näheren Umgebung bzw. im Baugebiet "Mastenweg-Süd" keine Erdfälle bekannt sind, so dass nur ein sehr geringes Risiko besteht.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung "Mastenweg" erfolgte u. a. für den Aspekt Geräuschimmissionsbelastung durch den damaligen Neubau der Kreisstraße K 50 (heute: K 74) als östliche Ortsumgehung von Broistedt nordöstlich des Plangebietes "Mastenweg" (ebenso nordöstlich des vorliegenden Plangebietes) die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Bonk, Maire und Hoppmann (Gutachten Nr. 98019 vom 06.08.1998). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden mussten. Auch nach Realisierung der Baugebiete "Mastenweg" bzw. "Mastenweg-Süd" sind bis zum heutigen Zeitpunkt keine Immissionskonflikte durch die Wohnnutzung einerseits und die Ortsumgehung andererseits aufgetreten. Insofern wird im vorliegenden Fall (das Plangebiet liegt zwischen diesen beiden bereits umgesetzten Wohngebieten und hält den gleichen Abstand zur Ortsumgehung) auf die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet. Schalltechnische Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind somit nicht erforderlich.

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. In den Baugebieten "Mastenweg" und "Mastenweg-Süd" stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Zuletzt erfolgte in der Ortschaft Broistedt mit dem Bebauungsplan Nr. 046 "Wolfenbütteler Straße", zugl. 3. Änderung "Jahnstraße", mit ÖBV (Rechtskraft seit dem 21.01.2004) die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Hier entstehen durch einen Bauträger rd. 45 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, die bis auf 6 Grundstücke bereits vergeben sind. Damit kann der mittel- bis langfristige Bedarf an Baugrundstücken in Broistedt nicht gedeckt werden, so dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Broistedts eine Erweiterung des Angebotes um ca. 36 Baugrundstücke sinnvoll ist.

Der Lückenschluss zwischen den beiden Baugebieten "Mastenweg" und "Mastenweg-Süd" ist auch durch die bisher unterbrochene Straßenführung sichtbar. Die beiden bis jetzt stumpf endenden Verkehrsflächen werden durch die vorliegende Planung miteinander verbunden. Ebenfalls erfolgt ein Lückenschluss in der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer mit entsprechenden Festsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes.

Der Ortsrandlage Rechnung tragend wird weiterhin durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand. Insgesamt fügt sich damit das

Plangebiet sehr harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und schließt den bisher nur lückenhaften Ortsrand nach Osten.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird dazu beigetragen, der Schwerpunktaufgabe Broistedts zur Entwicklung von Wohnstätten zu entsprechen.

2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Das rd. 3,34 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Broistedt, westlich der Umgebungsstraße Kreisstraße K 74. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Verbindung der Verkehrsflächen der südlich und nördlich angrenzenden Baugebiete. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt durch die Verbindung der ebenfalls nördlich und südlich bereits vorhandenen Fuß- und Radwege.

Durch die vorliegende Planung erfolgt der Lückenschluss zwischen den Bebauungsplänen "Mastenweg" (nördlich angrenzend) und "Mastenweg-Süd" (südlich angrenzend).

2.1 BAUGEBIETE

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Entsprechend der in Lengede üblichen Praxis (vgl. Bebauungsplan Nr. 039 "Mastenweg-Süd") wird festgesetzt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser 550 m² und je Doppelhaushälfte 350 m² aufweisen müssen. Diese Festsetzung erfolgt, um eine Bebauungsdichte analog zu den umgebenden Baugebieten zu erreichen. Eine dem ländlichen Charakter Broistedts entsprechende Großzügigkeit in den Baugebieten wird somit gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Ortsrandes (östliches Plangebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl bleibt hinter der nach BauNVO möglichen Grundflächenzahl von 0,4 zurück, um einerseits der besonderen Situation des Ortsrandes Rechnung zu tragen (abnehmende Baudichte zum Ortsrand, höherer Grünanteil) und um andererseits den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Auch bei einer gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ von 0,3 um 50 % bleibt es bei einer Versiegelung von deutlich weniger als der Hälfte des Baugrundstücks (max. 45 % Versiegelung). Für das übrige Baugebiet wird die Grundflächenzahl gem. BauNVO mit 0,4 festgesetzt, wobei hier die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % auf maximal 0,6 (60 % Versiegelung) deutlich beschränkt wird: Zulässig ist nur eine maximale GRZ von 0,5, so dass inklusive Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO nur eine Versiegelung des Baugrundstücks von maximal 50 % realisiert werden darf. Damit wird der planerisch vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auch in diesem innerhalb des Baugebietes gelegenen Bereichs möglichst gering gehalten bei einer – im Vergleich zum Ortsrand – stärkeren baulichen Verdichtung/ höheren Ausnutzung der Baugrundstücke. Im ganzen Plangebiet ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, wobei – ebenfalls analog zu anderen

Baugebieten – festgesetzt wird, dass je Wohngebäude bei Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Auch mit dieser Festsetzung wird dem ländlichen Charakter Broistedts und der Dichte der angrenzenden Baugebiete Rechnung getragen, so dass auch hier die harmonische Integration des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleistet ist.

Um sich in das Ortsbild bzw. Landschaftsbild einzufügen, dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von maximal 4,50 m aufweisen. Analog zu den angrenzenden Baugebieten und im Interesse der verkehrlichen Sicherheit sowie eines ruhigen und harmonischen innerörtlichen Straßenbildes erfolgt die Einschränkung bezüglich der Bebaubarkeit von Flächen außerhalb der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin: In diesen Bereichen sind lediglich Einfriedungen der privaten Grundstücke und für die Erschließung erforderliche Zufahrten zulässig; Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen, Stellplätze, Carports u. ä. sind hingegen unzulässig. In dem mit 1 gekennzeichneten Teilgebiet ist die Bebauung der Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenze hinsichtlich der Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports u. ä. in gleicher Weise eingeschränkt, wobei dieses nur zur bestehenden westlichen Bebauung hin gilt. Anlass hierzu ist die Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten durch eine Beeinträchtigung einer neuen Bebauung direkt angrenzend an eine bestehende Bebauung. Hier ist insbesondere auf die Belichtung von Osten hinzuweisen. Eine analoge Festsetzung für die an die bestehende südliche Bebauung angrenzenden Baugrundstücke ist daher nicht erforderlich – die neuen Grundstücke liegen nördlich der bestehenden Bebauung. Nach Norden hin ist durch eine öffentliche Grünfläche ausreichend Abstand zwischen neuer und vorhandener Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken stellt eine Ausgleichsmaßnahme für den vorbereiteten Eingriff dar und dient der Eingrünung des Baugebietes und damit der Einbindung in das Landschafts-/ Ortsbild. Um das Baugebiet in die bestehende Umgebung zu integrieren, wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, wie sie entsprechend auch für die benachbarten Baugebiete gilt (vgl. Pkt. "Begründung der Örtlichen Bauvorschrift). Dies gewährleistet eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Erschließung des neuen Baugebietes wird die nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10 m an die bestehende südliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Von dieser 10 m breiten Planstraße erfolgt eine u-förmige Erschließung des vorliegenden Plangebietes nach Westen in einer Breite von 6 m. Um optional eine Weiterführung des Plangebietes nach Osten hin offen zu halten, wird die Straßenverkehrsfläche im östlichen Teilgebiet in einer Breite von 7,50 m an den östlichen Plangebietsrand herangeführt. Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt gemäß Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Weiterhin werden im Plangebiet Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Diese führen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf öffentliche Grünflächen. Damit wird das Fuß- und Radwegenetz in der östlichen Ortslage durchgängig nutzbar.

Für den öffentlichen Straßenverkehrsraum wird die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen in Abhängigkeit von der Größe der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Diese Vorgehensweise hat sich in der Gemeinde Lengede seit Jahren zur Durchgrünung des Straßenraums bewährt.

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. Um bei der Realisierung im Hinblick auf die Lage der Grundstückszufahrten flexibel zu sein, wird hierzu auf besondere Festsetzungen verzichtet.

Private Stellplätze sind im Zuge der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

c) Straßenausbau

Der Straßenausbau soll in ähnlicher Art und Weise erfolgen, wie in den angrenzenden Wohngebieten Mastenweg und Mastenweg Süd. Genaue Hinweise zum Straßenausbau gibt der 'Fachdienst Straßenverkehr' des Landkreises Peine. Die Hinweise sind in Kap. 3.0 "Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange" wiedergegeben. Der eigentliche Straßenausbau ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Ausbau der Straßenverkehrsfläche gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließung) wird durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Dabei bestehen gemäß EAE 85/95 mehrere Möglichkeiten eines Straßenausbaus.

2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet werden drei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die östliche Grünfläche in einer Breite von 5 m dient der Ortsrandeingrünung. Dieses entspricht dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Lengede, für die Ausbildung des Ortsrandes öffentliche Grünflächen mit entsprechender Bepflanzung festzusetzen. Die Fläche darf nur im Rahmen von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen betreten werden. Im südöstlichen Plangebiet wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, auf der ein maximal 1,50 m breiter Fußweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche verläuft. Damit wird der aus dem Plangebiet "Mastenweg-Süd" kommende Grünzug weitergeführt. Die Grünflächen mit Fußwegen stellen somit ein Element des Lückenschlusses des Broistedter Rad- und Fußwegenetzes dar. Innerhalb der im nördlichen Plangebiet festgesetzten großzügigen Grünfläche ist weiterhin ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken gemäß hydraulischer Berechnungen zulässig. Bei dessen Realisierung wird zu prüfen sein, ob aus Sicherheitsaspekten eine Einzäunung des Beckens erforderlich ist (vgl. hierzu auch Kap. 3.0 "Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange").

Für alle öffentlichen Grünflächen erfolgt die Festsetzung von Art und Qualität der zu pflanzenden Gehölze, so dass die Einbindung in die vorhandenen Grünzüge gewährleistet ist und die Anpflanzungen als Ausgleich für den planerisch vorbereiteten Eingriff herangezogen werden können.

2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze bestehen in den angrenzenden Wohngebieten Mastenweg und Mastenweg-Süd. Diese können 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.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch die Einbindung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen der umgebenden Baugebiete vorgesehen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom AG vorgenommen. Im Plangebiet – entlang der westlichen Plangebietsgrenze – verläuft eine Telekommunikationsanlage der Deutschen Telekom AG für den überregionalen Fernmeldeverkehr. Siehe hierzu auch Kap. 3.0 "Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange". Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Broistedt.

Die gegenwärtig noch im westlichen Plangebiet verlaufende Versorgungsleitung der E.ON Avacon AG wird nach Aussagen des Trägers in die östlich verlaufende Planstraße verlegt. Die Hinweise der E.ON Avacon AG bezüglich des Ausbaus des Versorgungsnetzes sind in Kap. 3.0 "Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange" wiedergegeben.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Sammelkanal, welcher dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird. Die Entsorgung erfolgt dann in der Kläranlage der Gemeinde Lengede. Diese befindet sich gegenwärtig noch im Versuchsbetrieb (Stand: April 2006). Bis zur baulichen Umsetzung der vorliegenden Planung ist allerdings davon auszugehen, dass der reguläre Betrieb aufgenommen ist und die Einleitung des Schmutzwassers sichergestellt ist.

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst auf den Baugrundstücken erfolgen; grundsätzlich ist die Einleitung in das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Dabei ist der Hinweis des Landkreises Helmstedt im Kap. 3.0 "Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange" zu beachten.

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.

Für das ganze Plangebiet gilt, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Dieses erfolgt zum Schutz des Ortsbildes. Im Trassenbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Anpflanzungen die geltenden Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

2.6 BRANDSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ

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 ergänzend unter anderem auch die Anlage eines Löschwasserteichs oder einer Zisterne in Betracht, um den Bedarf an

Löschwasser zu gewährleisten. Bohrbrunnen, Löschwasserteiche und -behälter sowie Hydranten sind auch ohne Festsetzungen im Baugebiet zulässig (vgl. § 14 (2) BauNVO). Siehe hierzu auch Kap. 3.0 " Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange".

Östlich des Plangebietes verläuft die Ortsumgehungsstraße Kreisstraße K 74 (alte Bezeichnung K 50 neu). Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 031 "Mastenweg" wurde seinerzeit ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 98019, vom 06.06.1998, Büro Bonk, Maire und Hoppmann) erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des damaligen Gutachtens – welche sich aufgrund der vergleichbaren Rahmenbedingungen (Abstand Baugebiet – Ortsumgehung, Art und Maß der baulichen Nutzung) auf das vorliegende Plangebiet übertragen lassen – ist nicht davon auszugehen, dass Immissionskonflikte bestehen. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da sich bis zum heutigen Zeitpunkt keine Immissionskonflikte für die Wohnbebauung nördlich und südlich des vorliegenden Plangebietes hinsichtlich der Emission der östlich verlaufenden Umgehungsstraße ergeben haben. Siehe hierzu auch Kap. 3.0 " Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange".

Zum Schutz des Plangebietes vor landwirtschaftlichen Immissionen, Stäuben etc. erfolgt die Anpflanzfestsetzung entlang des östlichen Plangebietesrandes.

2.7 BERGBAU

Im Bereich des Plangebietes sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben (Salzstock Broistedt). In den angrenzenden Baugebieten sind bisher jedoch keine Erdfälle bekannt, so dass von einem geringen Risiko ausgegangen werden kann. Da ein Auftreten von Erdfällen jedoch nicht absolut ausgeschlossen werden kann, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan, dass geeignete Maßnahmen bei der Realisierung von Bauvorhaben gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24110-2) vorzusehen sind. Das Plangebiet wird eingestuft in die Gefährdungskategorie 3 gem. des genannten Erlasses.

2.8 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• allgemeine Wohngebiete	2,49	73 %
• öffentliche Grünflächen davon Parkanlage: 0,42 ha (12 %)	0,51	15 %
• Straßenverkehrsfläche	0,40	12 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	3,40	100 %

3.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Vorbeugender Brandschutz/ Immissionsschutz

Der **Landkreis Peine** gibt zum Aspekt des vorbeugenden Brandschutzes und Immissionsschutz folgende Hinweise mit Schreiben vom 10.01.2006:

"In dem angezeigten Plangebiet ist, entsprechend dem BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz), die 1. BImSchVwV (TA Luft) und die 6. BImSchVwV (TA Lärm) einzuhalten."

"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 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."

Der **Wasserverband Peine** schreibt am 23.12.2005 zum Thema Brandschutz:

"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 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."

- Ver- und Entsorgung

Zum Thema Niederschlagswasser/ Altlasten gibt der **Landkreis Peine** mit seinem Schreiben vom 10.01.2006 folgende Hinweise:

"Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem Regenrückhaltebecken nördlich des neuen Baugebietes geplant sein, so ist dieses nur dann möglich, wenn

dadurch die Altablagerung 'Anlage 61' (ca. 175 m westlich des Baugebietes) nicht negativ beeinflusst wird."

Zur Versorgung des Plangebietes mit Energie schreibt die **E.ON Avacon AG** am 22.12.2005:

"Für die Versorgung des Wohngebietes mit Energie werden Erweiterungs- und Umlengungsmaßnahmen an unseren Leitungsnetzen erforderlich. Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn um Ihre Nachricht."

Die **Deutsche Telekom AG** gibt mit Schreiben vom 24.01.2006 den Hinweis, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die in der Stellungnahme genannte vorhandene Telekommunikationsanlage im westlichen Plangebiet verläuft künftig überwiegend im Bereich privater Baugrundstücke. Gemäß Telefonat mit der Deutschen Telekom AG (Herr Hartwig Paul) am 26.01.2006 kann daher eine Verlegung der Anlage in die Planstraße erfolgen. Zu diesem Aspekt äußert die **Deutsche Telekom** mit Schreiben vom 05.04.2006 ergänzend, dass durch die Verlegung dieser wichtigen Telekommunikationsanlage für den überregionalen Fernmeldeverkehr jedoch nicht unerhebliche Kosten entstehen, die vom künftigen Investor zu tragen sind. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung vor Beginn der Arbeiten ist Voraussetzung für eine Verlegung. Des weiteren gibt die Deutsche Telekom AG die folgenden Hinweise:

"Unsere Anlage besteht aus 1 Kabelrohren DN 50 mit einem darin geführten hochwertigen Glasfaserkabel für den überregionalen Fernmeldeverkehr. Die Anlage wurde in ca. 60 cm Tiefe verlegt. Für die Anlage wurden daher wegen Ihrer Bedeutung rein vorsorglich mit dem Eigentümer der Feldmarksinteressentschaft Broistedt, Ostenstrasse 3 a in 3325 Lengede, Gestattungsverträge zur Nutzung der Parzellen für die Verlegung und den Betrieb unserer TK-Anlage geschlossen.

Eine Umlegung kann u. E. aber vermieden werden, wenn für die Deutsche Telekom AG für die vorhandene Telekommunikationsanlage eine die Nutzung des Grundstückes in diesem Bereich einschränkende Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird. In dem Bereich der Telekommunikationsanlage dürfen keine Aufgrabungen größer als 50 cm Tiefe vorgenommen. Das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden, Strauchartigen Gehölzen ist im Bereich oberhalb der Telekommunikationsanlage ebenfalls nicht zulässig. Da die Anlage im Randbereich der künftigen Parzellen verläuft, wäre diese Lösung für alle Parteien mit dem geringst möglichen Einschränkungen verbunden."

Im Bebauungsplan ist die Anlage nachrichtlich wieder gegeben, auf die Hinweise bei einer Überpflanzung der Anlage wird ebenfalls hingewiesen. Eine ggf. privatrechtliche Sicherung der Anlage erfolgt außerhalb des vorliegenden Planverfahrens.

Im Zusammenhang mit dem Regenwasserrückhaltebecken weist das **Ehepaar Grabdinger** mit Schreiben vom 11.01.2006 auf einen Sicherheitsaspekt hin:

"Mit Entstehung des neuen Regenrückhaltebeckens entsteht auch ein magischer Anziehungspunkt für spielende Kinder. Wir möchten nachfragen, ob eine Umzäunung des Beckens geplant ist. Das Baugebiet Holunderbusch und Mastenweg wird überwiegend von jungen Familien mit Kindern im Alter von 0 bis 10 Jahren bewohnt. In diesen zwei Straßen befinden sich ca. 50 Kinder dieses Alters. Wir wären dankbar, wenn diese Gefahrenzone für unsere Kinder unzugänglich gemacht werden würde."

- Straßenausbau

Hinweise, wie der Straßenausbau erfolgen kann, kommen vom **'Fachdienst Straßenverkehr' des Landkreises Peine** mit Schreiben vom 10.01.2006:

"Sollte geplant sein, die Verkehrsfläche nach der Fertigstellung als verkehrsberuhigten Bereich mit den Verkehrszeichen 325/ 326 (sogenannte Spielstraße) zu kennzeichnen, so sind die Voraussetzungen des § 42 Abs. 4a zu Zeichen 325/ 326 Straßenverkehrsordnung (StVO) und den Verwaltungsvorschriften hierzu sowie die daraus resultierenden baulichen Voraussetzungen zu beachten.

Im Wesentlichen muss diese Verkehrsfläche eine überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion erfüllen. Dem entsprechend muss durch die Gestaltung der Eindruck vermittelt werden, dass hier die Aufenthaltsfunktion überwiegt, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen (Beispiel: Verschwenkungen mit Bepflanzung), und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Es gibt dort eine einheitliche, für den gemischten Verkehr bestimmte Fläche, jedoch keine Trennung (insbesondere nicht durch Bordsteine) in Fahrbahn, Seitenstreifen oder Gehwege.

Die Verkehrsfläche muss jedoch ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten ermöglichen (Straßenbreite nicht größer als notwendig).

Der Parkraumbedarf ist in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind durch andersartige Pflasterung oder Markierung zu kennzeichnen.

In einem derart gestalteten und mit Zeichen 325/ 326 gekennzeichneten Bereich sind weitere Verkehrszeichen in der Regel entbehrlich und gem. § 45 Abs. 9 StVO nicht gewollt."

Bei den im Zuge des Straßenausbaus zu pflanzenden Bäumen sind auch die Schutzansprüche der in der Straße verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Hierzu teilt der **Wasserverband Peine** mit Schreiben vom 23.12.2005 mit:

"Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und 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."

- Ausgleich

Die **E.ON Netz GmbH** schreibt am 03.01.2006:

Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

- Kampfmittel

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover** weist mit Schreiben vom 23.01.2006 auf folgendes hin:

"Sollten bei Erdarbeiten [andere] Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt."

- Boden

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, NLFb gibt mit seinem Schreiben vom 20.03.2006 den Hinweis, dass aus seiner Sicht weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind, dies aber keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

4.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

4.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte gemäß § 4 a (2) BauGB gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 23.12.2005 bis einschließlich 23.01.2006.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden nicht vorgebracht.

4.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.12.2005 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 23.01.2006 abzugeben. Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte gemäß § 4 a (2) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. des Umweltberichtes führten.

4.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschrift mit Begründung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger wurden mit Schreiben vom 02.03.2006 von der öffentlichen Auslegung vom 06.03.2006 bis zum 06.04.2006 gemäß § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den Umweltbericht bis zum 06.04.2006 aufgefordert.

Es wurden Anregungen/ Hinweise vorgebracht, die zur Ergänzung der Begründung bzw. zur nachrichtlichen Übernahme einer Telekommunikationsanlage führten. Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erfolgten nicht.

4.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde gemäß § 4a (2) BauGB parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der örtlichen Bauvorschrift mit Begründung in der Zeit vom 06.03.2006 bis zum 06.04.2006 durchgeführt.

Es wurden Anregungen/ Hinweise vorgebracht, die zur Ergänzung der Begründung bzw. zur nachrichtlichen Übernahme einer Telekommunikationsanlage führten. Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erfolgten nicht.

5.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

7.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Das rd. 3,34 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Broistedt, westlich der Umgebungsstraße Kreisstraße K 74. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Verbindung der Verkehrsflächen der südlich und nördlich angrenzenden Baugebiete. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt durch die Verbindung der ebenfalls nördlich und südlich bereits vorhandenen Fuß- und Radwege.

Durch die vorliegende Planung erfolgt der Lückenschluss zwischen den bereits realisierten Bebauungsplänen "Mastenweg" (nördlich angrenzend) und "Mastenweg-Süd" (südlich angrenzend). Im Westen grenzt das Wohngebiet "Im Krahn" an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Broistedt dem Bedarf an Baugrundstücken nachzukommen. In den Baugebieten "Mastenweg" und "Mastenweg-Süd" stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Zuletzt erfolgte in der Ortschaft Broistedt mit dem Bebauungsplan Nr. 046 "Wolfen-

bütteler Straße", zugl. 3. Änderung "Jahnstraße", mit ÖBV (Rechtskraft seit dem 21.01.2004) die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Hier entstehen durch einen Bauträger rd. 45 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, die bis auf 6 Grundstücke bereits vergeben sind. Damit kann der mittel- bis langfristige Bedarf an Baugrundstücken in Broistedt nicht gedeckt werden, so dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Broistedts eine Erweiterung des Angebotes um ca. 36 Baugrundstücke sinnvoll ist.

Der Ortsrandlage Rechnung tragend wird weiterhin durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand. Insgesamt fügt sich damit das Plangebiet sehr harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und schließt den bisher nur lückenhaften Ortsrand nach Osten.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird dazu beigetragen, der Schwerpunktaufgabe Broistedts zur Entwicklung von Wohnstätten zu entsprechen.

7.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 23.12.2005 bis einschließlich zum 23.01.2006 in der Gemeindeverwaltung Lengede statt. Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2005 mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – bis zum 23.01.2006 abzugeben. Die beteiligten Behörden äußerten hauptsächlich Anregungen, die zur Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan führten. Äußerungen hinsichtlich der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgten vom Landkreis Peine (Hinweis, dass sich die Rahmenbedingungen für das schalltechnische Gutachten von 1998 gegenüber dem vorliegenden Plangebiet geändert haben können, ohne dass weiter auf diese Rahmenbedingungen eingegangen wird/ Hinweis, dass entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetzes die 1. BImSchVuV – TA Luft – und die 6. BImSchVuV – TA Lärm – eingehalten werden müssen/ Hinweis, dass das Vorkommen von Hamstern zu prüfen ist und Hinweise i. Z. m. der Eingriffsbilanzierung sowie Hinweise zur Kompensation). Zu einer Änderung des Vorentwurfs des Bebauungsplans führten die Ergänzungen jedoch nicht. Insbesondere die Immissionssituation wurde ausführlicher dargestellt. Aufgrund der Hinweise zur Umweltprüfung konnte diese erstellt/ ergänzt werden, ohne dass das Ergebnis zu einer Änderung der Planung führte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte gemäß § 4a (2) BauGB parallel zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006.

Dieses Mal gingen Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zum Bebauungsplanentwurf ein, die auf Sicherheitsaspekte bei der Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens hinweisen (Vernässung der Böden/ von Kellern und Sicherheit von Kindern).

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholten weitgehend ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf oder äußerten keine weiteren Anregungen, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen führten. Hinweise

zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens wurden als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen bzw. führten zur nachrichtlichen Übernahme einer Fernmeldeleitung im Plan mit einem Hinweis zu Bepflanzungen in diesem Bereich (Stellungnahme der Telekom AG, T.Com).

7.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Abwägung sind vor allem die Stellungnahme des Landkreis Peine mit Hinweise zum Immissionsschutz und zu den umweltrelevanten Belangen, die Stellungnahme der Telekom AG bzgl. eines Fernmeldekabels und die Hinweise Dritter zu dem Regenwasserrückhalten zu berücksichtigen gewesen.

Die schalltechnische Situation im Plangebiet ist in der Begründung detailliert dargestellt. Auch die Übertragbarkeit der Rahmenbedingungen des schalltechnischen Gutachtens, welches für das angrenzende Baugebiet "Mastenweg" erstellt wurde, wird geschildert. Es folgt die Begründung, warum die Gemeinde davon ausgeht, weshalb keine Immissionskonflikte zu befürchten sind, die entsprechende schalltechnische Festsetzungen erfordern würden. Da die untere Immissionsschutzbehörde – der das genannte Gutachten vorliegt – nicht angibt, inwiefern sich die Rahmenbedingungen bzgl. des Immissionsschutzes geändert haben, hält die Gemeinde diese Vorgehensweise für angemessen. Im Rahmen des Monitorings wird darauf geachtet werden, ob es zu Immissionskonflikten kommt. Ggf. sind dann entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Insbesondere der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behörden und Trägerbeteiligung überarbeitet bzw. erstellt.

Die genannten Fachgesetzte werden berücksichtigt, es wurde untersucht, ob seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen im Plangebiet vorkommen (dies ist nicht der Fall, auch keine Feldhamster) und die Eingriffsbilanzierung gemäß NLÖ (1/ 94) wurde erstellt. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff kann demnach innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die untere Naturschutzbehörde wiederholt im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. der Behörden und Trägerbeteiligung lediglich ihre vorherige Stellungnahme mit dem Hinweis, dass diese bisher nicht berücksichtigt wurde. Da nicht genannt wird, inwiefern die Stellungnahme "nicht berücksichtigt" wurde, hält die Gemeinde an vorliegender Planung fest; die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden angemessen berücksichtigt.

Die genannte Fernmeldeanlage der Telekom AG ist nachrichtlich im Bebauungsplan wiedergegeben. Eine Überbauung ist in diesem Bereich auch ohne diese Leitung als unzulässig festgesetzt. Allerdings muss nun bei einer Überpflanzung der Leitung diese berücksichtigt werden (u. a. keine Tiefwurzler). Grundsätzlich ist auch eine spätere Verlegung der Leitung realisierbar, ohne dass dies Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hätte. Bei einem Verbleib der Fernmeldeanlage kann diese privatrechtlich gesichert werden (Grundbucheintrag).

Die Befürchtungen von Anwohnern der angrenzenden Baugebiete, dass der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens zu einer Vernässung der Umgebung führen könnte, sind unbegründet. Der Bau eines solchen Beckens erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Der Hinweis zur Einzäunung des Beckens zum Schutz der spielenden Kinder soll bei der Realisierung des Beckens berücksichtigt werden und wird da-

her in Kap. 3.0 der Begründung wiedergegeben. Es erfolgt außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Klärung, ob und wie eine Einzäunung zu erfolgen hat.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren gemäß §§ 4 (1) und 3 (2), 4 (2) BauGB zu entnehmen (vgl. Kap. 4.0 "Ablauf des Planverfahrens").

Der Bebauungsplan Nr. 049 "Mastenweg Mitte" mit örtlicher Bauvorschrift wurde vom Rat der Gemeinde Lengede am 2006 als Satzung beschlossen. Den beiden Begründungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift) und dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

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

6.1 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).

6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

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

6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

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

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

Kosten entstehen der Gemeinde durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

Die Kosten für den Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, Straßen und Wege werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt. Außergewöhnliche Kosten werden der Gemeinde keine entstehen. Auf eine Kostenberechnung im Einzelnen wird daher verzichtet.

8.0 UMWELTBERICHT

8.1 EINLEITUNG

8.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 049 "Mastenweg Mitte" mit ÖBV (Plangebiet: 3,40 ha) setzt allgemeine Wohngebiete fest mit deren öffentlicher Erschließung sowie öffentliche Grünflächen, die auch die Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede stellt für den südöstlichen Ortsrand Broistedts Wohnbauflächen dar. Mit den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 031 "Mastenweg" mit ÖBV und Nr. 039 "Mastenweg-Süd" mit ÖBV wurde diese Darstellung bereits konkretisiert, so dass mittlerweile die beiden Einfamilienhausgebiete Mastenweg und Mastenweg-Süd entstehen konnten.

Da die Flächen zwischen den beiden Einfamilienhausgebieten (vorliegendes Plangebiet) bisher der Gemeinde nicht zur Verfügung standen, konnte bisher kein "Lückenschluss" durch einen entsprechenden Bebauungsplan erfolgen. Dabei erfolgte die Anlage der gebietsinternen Erschließungsstraßen der o. g. Einfamilienhausgebiete bereits im Hinblick auf einen "Lückenschluss" und auch eine durchgängige fußläufige Verbindung der einzelnen Baugebiete ist nur möglich bei Realisierung des Bebauungsplans "Mastenweg-Mitte" mit ÖBV:

Mittlerweile stehen die benötigten Flächen für die vorliegende Planung zur Verfügung. Ziel des Bebauungsplans ist neben der mittelfristigen Deckung des Baulandbedarfs daher die Entwicklung eines "Lückenschluss" der vorhandenen Einfamilienhausgebiete, wobei der Charakter der vorhandenen Gebiete aufgenommen wird durch Art und Maß der Bebauung. Die Erschließungen der realisierten Gebiete werden nun miteinander verbunden (Straßen/ Fußwege) und der bisher lückenhafte Ortsrand wird geschlossen, wobei durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzfestsetzungen die qualitätsvolle Ortsrandeingrünung gewährleistet werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan nimmt die Festsetzungen der beiden nördlich (Bebauungsplan Nr. 031 "Mastenweg" mit ÖBV) bzw. südlich (Bebauungsplan Nr. 039 "Mastenweg-Süd" mit ÖBV) gelegenen Bebauungspläne auf sowie die Grundsatzbeschlüsse der Gemeinde Lengede zur Mindestgrundstücksgröße, zur maximalen Gebäudehöhe, zum Abstand zwischen öffentlichen Flächen und Nebenanlagen sowie zur Ortsrandeingrünung. Insgesamt werden die Ziele der zuvor genannten, rechtskräftigen Bebauungspläne durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und weiterverfolgt.

8.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{5) 6) 7)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁹⁾, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe durchgeführt werden.

8.1.3 METHODIK

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 1/94 angewendet.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005

⁷⁾ TA Luft (1. BImSchVwV), TA Lärm (6. BImSchVwV)

⁸⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (Zweckverband Großraum Braunschweig); zuletzt ergänzt 1999

8.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.2.1 BESTAND

Die zu berücksichtigen o. g. Planwerke entfalten keine umweltbezogenen Vorgaben für das Plangebiet.

Das rd. 3,4 ha große Plangebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Unmittelbar nördlich, südlich und westlich angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung. Im Osten grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet. Diese Flächen sowie das Plangebiet selbst werden intensiv landwirtschaftlich in Form von Ackerbau genutzt. Artenreiche Ackerrandstreifen und Gehölzbestände sind hier nicht anzutreffen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) der Flächen ist das Plangebiet für die Bedeutung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt eher gering einzustufen.

So handelt es sich bei dem Boden um einen durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) stark überprägten Naturboden mit Beeinträchtigungen des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung.

Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation beeinträchtigt. Hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Wasser (Grundwasser/ Oberflächengewässer) von allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen besitzt das Gebiet im Hinblick auf das Schutzgut Mensch keine Funktion für die Erholung oder Naherholung und somit nur eine allgemeine Bedeutung für dieses Schutzgut.

Auch das Landschaftsbild leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente. Die angrenzende Wohnbebauung sowie mehrere Elt-Leitungen in der näheren und weiteren Umgebung wirken sehr prägend. Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung.

Im Hinblick auf die Belange Klima und Luft ist davon auszugehen, dass die Flächen im gewissen Umfang als klimaökologischer Ausgleichsraum wirken, wobei die offene Feldflur ein Kaltluftentstehungsgebiet mit eher geringem Frischluftentstehungspotential darstellt. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode durch Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Für die beiden Schutzgüter besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung.

Natürliche, selten, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im gesamten Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet ist für dieses Schutzgut nur von geringer Bedeutung.

Bau- oder Kulturdenkmale, sonstige Kulturgüter und Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert sind weder im Plangebiet, noch in der näheren Umgebung vorhanden.

8.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Innerhalb des Änderungsbereiches wären bei Realisierung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Die Planung sieht die Festsetzung von Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf einer Fläche von rd. 0,43 ha sowie Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 auf einer Fläche von rd. 2,05 ha vor. Die Erschließung durch Straßen und Wege nimmt eine Fläche von insgesamt rd. 0,40 ha ein. Insgesamt wird durch die Planung eine Versiegelung von rd. 1,62 ha vorbereitet, die gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wäre langfristig beeinträchtigt. Eine gewisse, wenn auch nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft wäre ebenfalls zu erwarten.

Naturräumlich würde ein naturferner (Hausgärten) bis künstlicher (Siedlungsfläche) Biotoptyp entstehen, soweit nicht Hausgärten in naturnaher Gestaltung ausgeführt werden.

Durch die Anwendung der örtlichen Bauvorschrift würde es bei Planrealisierung zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds kommen (Ortsrand).

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen würde durch die Planungsmaßnahme in seiner Wertigkeit nicht verschlechtert, wobei auch Hausgärten für einige Tiere und Pflanzen einen geeigneten Lebensraum darstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt. Damit wäre das Gebiet als naturferner Biotoptyp (Ackerland) entsprechend der Beschreibung in Kap. "Bestand" des Umweltberichts einzustufen.

8.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Um die zu erwartenden Eingriffe möglichst gering zu halten, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so getroffen, dass bei Wahrung einer sinnvollen Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke eine möglichst geringe Versiegelung entsteht. Damit wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Eingeschossigkeit auch das Landschaftsbild im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt bzw. durch die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift sogar aufgewertet.

Ebenfalls der Minimierung der Versiegelung dienen die verhältnismäßig geringen Ausbaubreiten der zukünftigen Erschließungsstraße. Gleichzeitig wird hier ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Straßenbäumen festgesetzt. Eine mögliche Pflasterung der Verkehrsflächen kann dabei die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigen.

- Kompensation

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (1994) angewandt.

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 kompensiert 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). Vergleiche hierzu Kap. 8.2.4 "Wechselwirkungen".

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

1,62 ha erhebliche Beeinträchtigung Boden/ Wasser x 0,3 = rd. 0,49 ha

Für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht ein Kompensationsbedarf von rd. 0,49 ha.

Kompensationsmaßnahmen:

a) Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb des Plangebietes werden auf Grünflächen im Umfang von rd. 0,50 ha Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenlisten im Bebauungsplan) vorgenommen. Innerhalb dieser Bereiche wird durch die Gehölze, die Unterbindung des Eintrags von Düngemitteln etc. und die Vermeidung sonstiger Störungen des Bodenlebens durch Bewirtschaftung (mechanisch) eine Aufwertung gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Die Aufwertung findet im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens nicht statt. Aufwertungen finden jedoch im Bereich der versiegelungsbezogenen Anpflanzungen statt.

In der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erachtet die Gemeinde die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahme für kompensiert.

8.2.4 WECHSELWIRKUNGEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften). Mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden wird auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht.

8.2.5 PLANUNGALTERNATIVEN

Die Entscheidung, am vorgesehenen Standort ein Wohngebiet zu entwickeln, ist bereits vor mehreren Jahren auf Flächennutzungsplanebene gefallen. Mittlerweile stehen die Flächen der Gemeinde zur Verfügung, so dass der "Lückenschluss" zwischen den Baugebieten "Mastenweg" und "Mastenweg-Süd" vorgenommen werden kann. Andere Flächen stehen in Broistedt gegenwärtig nicht für eine Wohngebietsentwicklung zur Verfügung.

Alternativ könnte die Bebauungsdichte im Plangebiet erhöht oder verringert werden. Da das Plangebiet jedoch dreiseitig von bereits realisierten Baugebieten umgeben ist, wird die Baudichte entsprechend der angrenzenden Gebiete gewählt.

Auch eine andere Art der baulichen Nutzung (z. B. reine Wohngebiete) kommt nicht in Frage, da dies dem Charakter der angrenzenden Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete) widerspricht und somit städtebauliche Konflikte z. B. auf Grund unterschiedlicher Schutzansprüche nicht ausgeschlossen werden könnten.

8.3 ZUSATZANGABEN

8.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RRÖP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Peine, Landschaftsplan der Gemeinde Lengede und Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lengede) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Das Ergebnis wurde unter Anwendung des Bewertungsmodells "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (1/ 94) den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den dadurch vorbereiteten Eingriffen gegenübergestellt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

8.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet werden die zukünftige Versiegelung und die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhalteanlage, Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, Straßenbäume) haben.

Die Gemeinde wird daher nach Inanspruchnahme von 50 % der neuen Bauflächen und nach Abschluss der Bebauung jeweils die tatsächlich erfolgte Versiegelung und die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen im Baugebiet überprüfen. Ggf. wird von dem Instrument des § 178 BauGB (Pflanzgebot) Gebrauch gemacht, um die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

Weiterhin wird geprüft, ob es zu Immissionskonflikten kommt, die dann durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden müssten.

8.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche ein Wohngebiet zu errichten. Dabei stellt das Baugebiet einen Lückenschluss zwischen bereits realisierten Wohngebieten dar, die nördlich, südlich und westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ergibt die Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Luft und Grundwasser (teilweise). Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Örtlichen Bauvorschrift wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen des Bebauungsplans bewirken in Teilbereichen eine erhebliche Aufwertung im Sinne der naturschutzfachlichen Hinweise zur Abhandlung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ). Die Festsetzungen der ÖBV sorgen für eine Integration des Wohngebiets in den Ortsrand zu Gunsten des Landschaftsbildes.

Die Eingriffe sind danach überwiegend kompensiert, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.0 VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 049 "Mastenweg Mitte" mit örtlicher Bauvorschrift und der Umweltbericht zum Bebauungsplan haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 06.03.2006 bis einschließlich zum 06.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen beschlossen.

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)

10.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des östlichen Ortsrandes von Broistedt. Das Plangebiet liegt zwischen den bereits realisierten Baugebieten "Mastenweg" und "Mastenweg-Süd", für die jeweils ebenfalls aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Ortsrand eine Örtliche Bauvorschrift gilt.

Der südöstliche Ortsrand von Broistedt ist insbesondere von der Ortsumgebung (Kreisstraße K 74) aus sehr gut einsehbar. Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, wesentliche Gestaltungselemente des alten Dorfkerns Broistedt aufzugreifen und diese auf die Neubaugebiete angemessen zu übertragen, um die Wirkung des alten Ortsrandes dieser ländlichen Siedlungskörper in die Landschaft auf den "vorgelagerten" neuen Ortsrand zu übertragen. Dabei werden hauptsächlich die Gestaltungselemente des Dorfkerns mit Fernwirkung aufgegriffen: Farbe, Form und Neigung von Dächern sowie Art und Höhe von Einfriedungen.

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift entspricht im Wesentlichen den bereits rechtskräftigen Bauvorschriften der angrenzenden Baugebiete und gibt die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dächer (Formen, Farben, Neigungen) sowie der zulässigen Einfriedungen (Höhe, Art) vor. Die harmonische Einbindung in die vorhandene Bebauung, welche die Festsetzungen der entsprechenden örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt, wird für das vorliegende Baugebiet somit gewährleistet; das Ziel, die Wirkung des historischen Ortsrandes für das Landschaftsbild mit dem neuen Ortsrand aufzugreifen, erreicht. Weiterhin erfolgt ein Lückenschluss des bisher entwickelten südöstlichen Broistedter Ortsrandes durch die vorliegende Satzung und damit die Aufwertung des Landschaftsbildes für diesem Bereich.

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 Bebauungsplanes Nr. 049 "Mastenweg Mitte". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung typisch. Der Spielraum für die zulässige Dachneigung ist etwas weiter gefasst als dies bei den "historischen Dächern" festzustellen ist und ermöglicht damit auch die Realisierung heute typischer Dachneigungen. Diese Festsetzung zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielzahl atypischer Gestaltungen von Dächern (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer, Walmdächer) verunstaltet und das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Zu § 3: Die Festlegung des Materials und der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Grundsätzlich ist die Verwendung von Tonziegeln empfehlenswert, da dieses natürliche Material schön altert und sich so im Laufe der Jahre immer besser in die traditionelle Dachlandschaft einfügt. Die Zulässigkeit von Betondachsteinen trägt dem Wunsch von Bauherren Rechnung, "moderne", pflegeleichte Materialien verwenden

zu können. Da Broistedt keine herausragende städtebauliche bzw. gestalterische Bedeutung besitzt, wäre der Ausschluss von Betondachsteinen jedoch nicht verhältnismäßig.

Wintergärten sind für die Fernwirkung des Ortsrandes von untergeordneter Bedeutung: Die meisten Baugebiete weisen in der Regel nur eine geringe Anzahl von Wintergärten zum Ortsrand hin auf, so dass eine in ihrer Wirkung unauffällige, transparente Dacheindeckung (Glas, glasähnlicher Kunststoff) von Wintergärten zugelassen werden kann.

Aus ökologischen (sparsamer Umgang mit Ressourcen) und finanziellen Gründen (Bauherren können u. U. eine finanzielle Förderung durch/ für Sonnenkollektoren/ Solarzellen erhalten) sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

Zu § 4:

Die Vorschrift zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten, wie dies in den umgebenden Baugebieten und im alten Ortskern typisch ist. Die Abgrenzung der Grundstücke in Broistedt ist durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Backsteinen gekennzeichnet. In der jüngeren Vergangenheit wurden diese Materialien ergänzt durch Doppelstabmatten aus Metall. Diese fügen sich von ihrer Erscheinung in die bisher zulässigen Materialien für Einfriedungen ein und sind daher ebenfalls zulässig. Typischerweise sind Einfriedungen – mit Ausnahme einiger höherer Hecken – weit unter Augenhöhe errichtet und weiten so den oft engen Straßenraum optisch auf bis zu den Hausfassaden. Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt dabei wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehmen Atmosphäre in den Wohngebieten bei. Daher sind auch im vorliegenden Baugebiet die Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 1 m begrenzt (unter Augenhöhe).

Analog zu den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift der angrenzenden Baugebiete wird die maximale Höhe für Einfriedungen entlang der hinteren Grundstücksgrenze zum Außenbereich und zu öffentlichen Grünflächen hin festgesetzt auf ein Maß zwischen 1,20 m bis maximal 1,40 m. Zulässig sind auch hier grüner Maschendraht oder die o. g. Doppelstabmatten. Die Höhe von Einfriedungen leitet sich aus den Höhen der traditionellen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken ab.

Zu § 5:

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründet.

11.0 VERFAHRENSVERMERK ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die Örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 049 "Mastenweg Mitte" hat mit Begründung und den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.03.2006 bis einschließlich zum 06.04.2006 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)