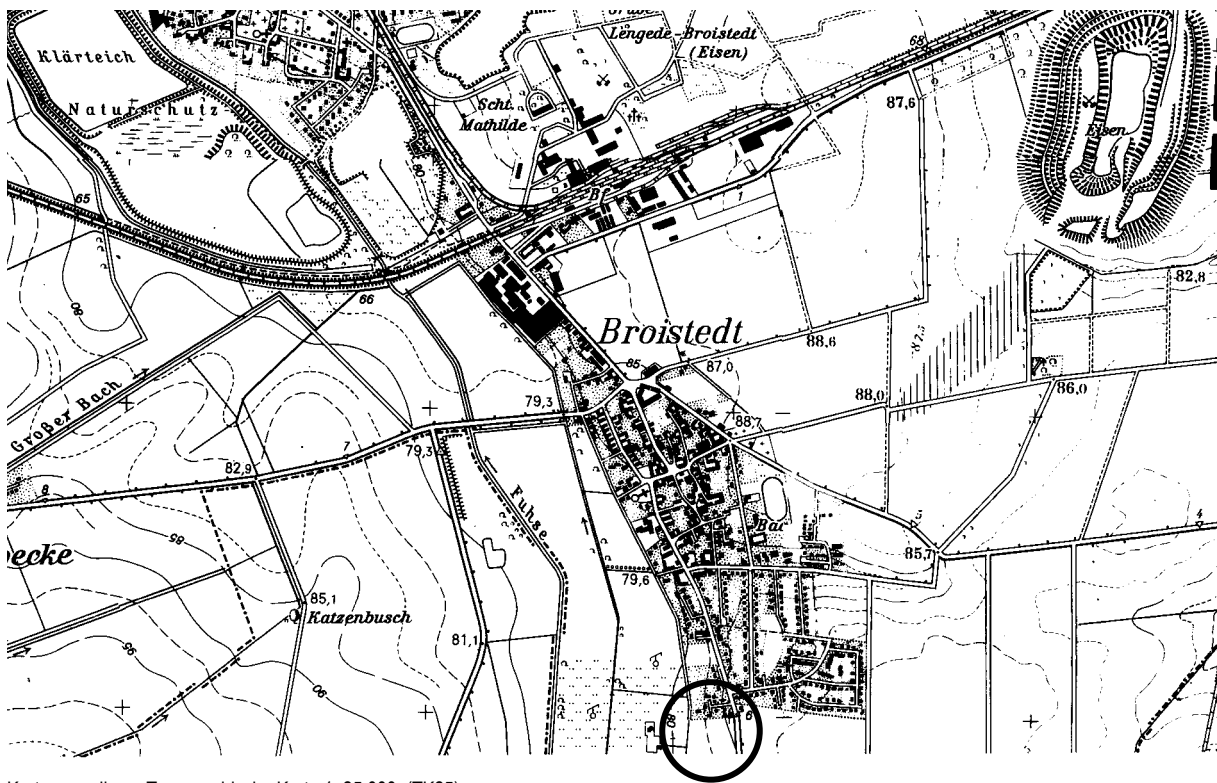


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 051 "An der Fuhseae" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 1. Änderung Nr. 37 "Lebenstedter Weg"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 11/ 2013  
Satzungsbeschluss

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet	6
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Grünordnung	9
2.8 Flächenbilanz	11
<b>3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>4.0 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
4.1 Einleitung	12
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4.2.1 Bestand	14
4.2.2 Entwicklungsprognose	14
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	15
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
4.3 Zusatzangaben	17
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	17
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>18</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>23</b>
7.1 Planungsziel	23
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	23
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>24</b>
8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts	24
8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	24
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	24
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>24</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>25</b>
<b>11.0 Anlage</b>	<b>26</b>

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. rd. 13.000 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 den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter 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 3.872 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 Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im Süden des Landkreises Peine und grenzt auf seiner Südostseite an das Oberzentrum Salzgitter.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. rd. 13.000 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt. Nach weiteren regionalplanerischen Vorgaben gehört Lengede zur Siedlungsachse Salzgitter-Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (RROP I 1.1.2 und II 1.1.2).

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Braunschweig – Hildesheim mit Haltepunkten zwischen Lengede und Broistedt sowie in Woltwiesche (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). In Nord-Süd-Richtung wird das Gemeindegebiet durch eine von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke gequert. Die Schienenstrecke von Peine nach Lengede ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten querende Landesstraße L 472, die im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB A 39. Die weitere straßenverkehrli-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

che Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage am Übergang zur freien Landschaft. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um am Grundzentrum sowohl für den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung als auch für den grundzentralen Bedarf an der Siedlungsachse Bauplatze für Einfamilienhäuser bereitzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Er grenzt an die Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9)/ (10)) an, die hier die Vorranggebiete für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)), die entlang der Fuhse festgelegt sind, ergänzen. Diese werden überlagert durch die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Erholung (III 2.4 (5)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (11)).

Die Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes zur Fuhseniederung beeinträchtigt diese in ihrer Eignung in keiner Weise. Um die Fuhseniederung im Interesse der Naherholung erreichen zu können, wird in den Planfestsetzungen eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 051 "An der Fuhseae" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Die Planung ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Osten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege" mit örtlicher Bauvorschrift an.

Das Plangebiet wird im Norden von der Wohnbebauung "Am Kuhbruch" und im Osten von der "Lebenstedter Straße" begrenzt. Darüber hinaus grenzt der Bereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an. Im Süden befindet sich ein mit einer Baumreihe bestandener Wirtschaftsweg.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,54 ha. Es werden im Umfang von 1,92 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,45 können zu einer Versiegelung von max. 0,86 ha der Fläche führen. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird im Bereich der Lebenstedter Straße (Landesstraße L 472) eine Straßenplanung erforderlich für die ggf. das Planfeststellungsverfahren durch den Bebauungsplan ersetzt werden soll. Mit der Planung ist ein Fachplanungsbüro beauftragt, dass die erforderlichen Abstimmungen mit der Niedersächsischen Landesbe-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

hörde für Straßenbau und Verkehr vornimmt. Bis zur öffentlichen Auslegung wird die konkrete Planung in die Planunterlagen übernommen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zusammenhang mit der Straßenplanung stehen, werden zu 100 % zu kompensieren sein. Darüberhinaus ist die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodelles <sup>1)</sup> vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Peine und der Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zu Grunde.

Im Sinne des sparsamen und sorgsamen Umganges mit Ressourcen, hat sich die Gemeinde zum Ziel gemacht, insbesondere die Verwendung regenerativer Energien und den Bau von Passivhäusern zu fördern. Aus diesem Grund wird die Hauptgebäudeorientierung so festgelegt, dass eine überwiegende Südwestorientierung der Gebäude vorgeschrieben ist. Gleichzeitig wird im Inneren der geplanten Ringstraße, im Norden und Osten zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um dort eine möglichst kompakte und somit energiesparende Baukörpergestaltung zu ermöglichen. Am Übergang zur freien Landschaft wird eingeschossige Bebauung vorgesehen, um auch barrierefreies Wohnen in Bungalows zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die Energiesparverordnung (EnEV 2009) schöpft die vorliegende Planung die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (1) BauGB zu den Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend aus. Insbesondere werden die Baugrenzen so gefasst, dass gegenseitige Verschattungen weitgehend ausgeschlossen sind.

Auf Grund der Lage an der Landesstraße ist im Plangebiet mit den Emissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Insofern ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in den Planfestsetzungen berücksichtigt werden.

Zunächst ist auf Grundlage einer Vorabschätzung entlang der Landesstraße die Errichtung von Lärmschutzanlagen mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 2,50 m festgesetzt worden. So wird sichergestellt, dass die Freiflächen und die Erdgeschossbereiche angemessen geschützt werden. Es wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt, um auch in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Broistedt die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen.

Gleichzeitig soll ein Baugebiet entwickelt werden, in dem insbesondere die Errichtung energetisch optimierter Häuser ermöglicht werden soll. Insofern sind die Baufenster so gewählt worden, dass unter Berücksichtigung der Hüllkurven eine Verschattung der benachbarten Gebäude vermieden wird.

<sup>1)</sup> Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2006

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Planbereich mit einer Größe von 2, 54 ha befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt die Wohnbebauung "Am Kuhbruch" an, im Osten die "Lebenstedter Straße". Die westlich und südlich gelegenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen dort Wirtschaftswege unmittelbar an den Plangeltungsbereich an.

Der im Süden des Baugebietes bestehende Graben und die vorhandenen Bäume wurden kartiert und werden durch die Planung gesichert.

## 2.1 Allgemeines Wohngebiet

---

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 1,92 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets an der Fuhseniederung und am Rande landwirtschaftlicher Flächen.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 0,86 ha versiegelt werden.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird im Inneren des Gebietes, im Norden und im Osten Zweigeschossigkeit vorgesehen um im Hinblick auf das Ziel, energetisch optimierte Bauweisen zu fördern, eine möglichst kompakte Bauweise zu präjudizieren. Am Übergang zur freien Landschaft wird eingeschossige Bebauung vorgesehen, um auch barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.

Im Interesse des Ortsbildes sind Höhenregelungen getroffen. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit max. 9 m über dem Bezugspunkt für eingeschossige Bauweise und mit 10,00 m bei der Zweigeschossigkeit begrenzt. Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegene Punkt in der Straßenbegrenzungslinie. Dies wird auch damit begründet im Hinblick auf eine optimierte passive Energienutzung Verschattungen zu vermeiden. Aus diesem Grund sind auch die Baugrenzen so gestaltet, dass Verschattungen der benachbarten Südseiten vermieden werden. So kann die passive Sonnenenergienutzung begünstigt werden.

Um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig gegenseitigen Verschattungen vorzubeugen, werden die Baugrenzen dort als ein großes Baufenster gefasst, wo Verschattungen nicht zu besorgen sind. Von Norden nach Süden werden die Baufenster jedoch so definiert, dass unter Berücksichtigung der Hüllkurven eine gegenseitige Verschattung weitgehend ausgeschlossen wird. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer möglichst guten Ausrichtung im Hinblick auf passive Sonnenenergienutzung gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Zur Bebauung "Am Kuhbruch" wird zu den nördlich gelegenen Grundstücksgrenzen ein Abstand von 7,00 m eingehalten, um die dort bestehende Wohnbebauung nicht zu sehr zu "bedrängen". Nach Westen am Übergang zur Landschaft und zu den Anpflanzungsflächen wird ein Abstand von 5,00 m sichergestellt. Im Süden ist der Abstand der Baugrenze so gewählt worden, dass voraussichtlich keine Verschattung durch die südlich vorhandenen Bäume erfolgt. Darüber hinaus, insbesondere entlang der Straßen ist ein Abstand von 3,00 m vorgesehen. Eine Ausnahme hiervon wird le-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

diglich an der Südkante des Fuß- und Radweges im Südwesten des Baugebietes vorgesehen. Dort soll ermöglicht werden, ohne Grenzabstand zu bauen, um eine möglichst große Freifläche im Süden des Grundstückes zu ermöglichen.

Bei der Planung wird u. a. das Ziel verfolgt, ein Baugebiet unter günstigen energetischen Bedingungen zu planen und auf passive Sonnenenergienutzung hinzuwirken. Um dieses Ziel in die Planfestsetzungen eingehen zu lassen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die Hauptgebäuerichtung so festzuschreiben, dass alle neuen Gebäude überwiegend nach Süden ausgerichtet werden. Dabei wird der südlich gelegenen Planstraße, die in Ost-West-Richtung führt, gefolgt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird entlang der "Lebenstedter Straße" eine Fläche für die Errichtung einer Immissionsschutzanlage festgesetzt, die sicherstellt, dass angemessener Freiflächenschutz gewährleistet wird und dass in den Erdgeschossen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Darüber hinaus wird für die Obergeschosse passiver Schallschutz festgeschrieben. Um die Festsetzungen weiter zu differenzieren ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse bis zur öffentlichen Auslegung in die Planfestsetzungen eingehen werden. Insbesondere werden die Lärmpegelbereiche, die gegenüber dem Straßenverkehrslärm der L 472 festzustellen sind, gekennzeichnet, um eine möglichst hohe Informationsdichte für die Realisierung bieten zu können.

Um das Baugebiet gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltung u. a. am Übergang zur Fuhseniederung gewährleisten. Gleichzeitig können die Anpflanzungen auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft bieten. Zusätzlich ist zur Gestaltung des Quartieres festgeschrieben, dass auf jedem Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung ist von der neuen Planstraße zum "Wiesenweg" eine Fläche in einer Breite von 3,00 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Der im Süden bestehende Graben wird als private Grünfläche mit Leitungsschutzstreifen gesichert. Die vorhandenen Bäume auf der südlichen Grenze des Planbereiches sind in die Kartengrundlage aufgenommen worden und werden als zu erhalten festgesetzt.

## 2.2 Grünflächen

Im Süden des Planbereiches am Übergang zum angrenzenden Wirtschaftsweg und der Feldmark, befindet sich ein Graben, der im Zuge der Realisierung des Baugebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 037 „Am Lebenstedter Wege“ angelegt wurde. Entlang der nördlichen Böschung verläuft zudem eine Trinkwasserleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen. Südlich des Grabens, unmittelbar an der Grundstücksgrenze befinden sich sieben Bäume. Dieser Bereich wird im Umfang von 0,09 ha als private Grünfläche festgesetzt, um diesen bereits heute ortsbildprägenden Saum planungsrechtlich abzusichern. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. So wird sowohl der Ortsrandgestaltung Sorge getragen als auch dafür Sorge getragen, den Graben und die vorhandene Wasserleitung planungsrechtlich zu sichern. Auf weitere grünordnerische Festsetzungen wird verzichtet, um am Südrand des Bebauungsgebietes keine zusätzlichen Verschattungen für die nach Süden auszurichteten Gebäude zu erzeugen.

Die Grünfläche wird im Eigentum der Gemeinde verbleiben und soll nicht als öffentliche Grünfläche entwickelt werden.

## 2.3 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit einer Breite von nur 6,00 m zur Erschließung festgesetzt. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt. Der Ausbau der neuen als Ringstraße vorgesehenen Erschließung ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen. Es wird weiterhin im Umfang von 0,01 ha ein Fuß- und Radweg festgeschrieben, um die Anbindung an den Wiesenweg u. a. im Hinblick auf die Naherholung zu sichern, aber auch mit Blick auf die Entwässerung. Der Plangeltungsbereich grenzt im Südwesten an die Fuhseniederung und weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere den "Wiesenweg", der durch landwirtschaftliche Verkehre genutzt wird, an. Die Erschließung ist von Osten von der "Lebenstedter Straße" (L 472) vorgesehen. Die Verkehrsplanung ist bei einem entsprechenden Fachplaner in Auftrag gegeben worden. Eine ggf. erforderliche Linksabbiegespur im Zuge der Landesstraße wurde in die Planung übernommen. Sie berücksichtigt als maßgebliches Bemessungsfahrzeug ein 3-Achsiges Müllfahrzeug. Lediglich Lastzüge mit Anhänger würden ggf. die Gegenfahrbahn geringfügig nutzen müssen. Da diese Fahrzeuge jedoch nicht als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sind, ist dies im Einzelfall hinnehmbar.

Die erforderliche Kreuzungsvereinbarung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Die Widmung der Straße erfolgt gem. § 6 (5) NStrG mit der Verkehrsübergabe.

### - Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinem Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Straßenverkehr, auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen.

Die Entwässerung soll soweit notwendig nach Westen erfolgen. Um dies zu ermöglichen ist im allgemeinen Wohngebiet zwischen der neuen Planstraße und dem "Wiesenweg" eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung sowie ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.



---

## 2.5 Brandschutz

---

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

---

## 2.6 Immissionsschutz

---

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage und grenzt südlich und östlich an bestehende Wohnbebauungen an. Die Erschließung erfolgt von Osten von der "Lebenstedter Straße", der Landesstraße L 472. Um hier Immissionskonflikten vorzubeugen, ist eine Fläche für Immissionsschutzanlagen mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m gegenüber der Straße festgesetzt worden. Diese soll gewährleisten, dass die Freiflächen und Erdgeschosse in angemessener Weise geschützt werden, ohne die Ortseinfahrt nach Broistedt städtebaulich unattraktiv zu gestalten.

Um für die Innenräume einen angemessenen Schutz zu gewährleisten, wird es als angemessen erachtet passiven Schallschutz gem. DIN 4109 festzusetzen. Dies wird als angemessen angesehen, da in den Obergeschossen keine regulären Freiflächenutzungen anzunehmen sind. Balkone können ggf. auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude realisiert werden.

Um die gewählten Festsetzungen weiter differenzieren zu können und die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche gegenüber dem Verkehrslärm in die Planung aufnehmen zu können, ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse in die Planfestsetzungen und die Begründung eingearbeitet wurden.

Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

---

## 2.7 Grünordnung

---

Der Planbereich mit einer Größe von 2,54 ha befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt die Wohnbebauung "Am Kuhbruch" an, im Osten die "Lebenstedter Straße". Zur Zeit stellt sich der Planbereich als Maisacker dar. Die westlich und südlich gelegenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen dort Wirtschaftswege unmittelbar an den Plangeltungsbereich an.

Der im Süden des Baugebietes bestehende Graben und die vorhandenen Bäume wurden kartiert und werden durch die Planung gesichert. Darüber hinaus wurde der Planung eine Bestandsaufnahme nach Augenschein zugrunde gelegt. Eine Kartierung zum möglichen Vorkommen von Feldhamstern ist durch ein Fachbüro erfolgt und ergab keinerlei Hinweise auf eine Feldhamsterpopulation.

Um das Baugebiet gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltung u. a. am Übergang zur Fuhseniederung gewährleisten. Gleichzeitig können die Anpflanzungen auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft bieten. Zusätzlich ist zur Gestaltung des Quartieres festgeschrieben, dass auf jedem Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Im Detail stellt sich die Eingriffsbilanz wie folgt dar:

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT)	2,15	1	2,15	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,86	0	0
Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,30	0	0	neuezeitliche Ziergärten (PHZ)	1,06	1	1,06
Sonstige Grünanlage(PZ)/Sonstiger Graben (FGZ)	0,09	2	0,18	Strauch-Baumhecke (HFM)	0,06	3	0,18
				Sonstige Grünanlage(PZ)/Sonstiger Graben (FGZ)	0,09	2	0,18
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,52	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0
Summe:	2,54		2,33	Summe:	2,54		1,42
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>2,33</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>1,42</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,91**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,33 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,42 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,91 Wertfaktoren vor.

Durch die textliche Festsetzung Ziffer 9 wird hierfür gem. § 1a (3) BauGB eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, die durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 4, 5 und 6 des Bebauungsplanes Nr. 45 "Sportanlagen/ Naturbad Lengede" bereits gesichert wurde, der seit 2004 rechtskräftig ist. Die Maßnahmen sind bereits realisiert.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Planbereich keine Feldhamster vor. Dies ist durch eine Kartierung des Büros "Planungsgruppe Ökologie und Landschaft" belegt. Der Acker ist in der Vegetationsperiode im Jahr 2013 mit Mais bestellt gewesen und somit für Bodenbrüter ungeeignet. Um dennoch potentielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

## 2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Allgemeines Wohngebiet	1,92	76 %
• Straßenverkehrsfläche	0,52	21 %
• Fuß- und Radweg	0,01	<1 %
• Private Grünfläche	0,09	3 %
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>2,54</b>	<b>100 %</b>

## 3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des südwestlichen Ortsrandes für Broistedt und den Übergang Fuhseniederung und zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 051 "An der Fuhseue". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 32 – 47° Grad so gefasst, dass auch unter dem Aspekt, der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um dem Aspekt, eine harmonische Höhengestaltung zu sichern, Rechnung zu tragen, wird die Oberkante baulicher Anlagen für eingeschossige Bauweise auf 9,00 m begrenzt, für die zweigeschossige Bauweise auf 10,00 m. Die Traufhöhe wird insgesamt auf maximal 7,00 m beschränkt. So soll eine kompakte Bauweise und ein einheitliches Höhenbild am Übergang zur Fuhseniederung gesichert werden.

Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Zu § 4 Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird. In den hinteren Grundstücksbereichen werden Höhen von mindestens 1,20 m bis maximal 1,40 m vorgeschrieben.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

#### **4.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

#### **4.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

##### **4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Der Planbereich für rd. 1,92 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,52 ha Straßen und Wege und 0,09 ha Grünflächen für Immissionsschutz liegt im Südwesten von Broistedt, direkt westlich der "Lebenstedter Straße" und dem Baugebiet Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege" mit örtlicher Bauvorschrift. Östlich grenzt die Landesstraße L 472 an. Von dort ist mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Insofern wird entlang der Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m festgesetzt sowie passiver Schallschutz für die Gebäude.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,86 ha. Es wird ein- bzw. zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine optimierte Südausrichtung zur passiven Sonnenenergienutzung wird die Hauptgebäuderichtung festgesetzt.

##### **4.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>2)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>3)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>4)</sup>, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>5)</sup>.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine
- ☞ die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat die Gemeinde auf die Erstellung eines Schallgutachten und der Verkehrsplanung in Auftrag gegeben. Es erfolgte einstweilen eine Abschätzung auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen. Die Ergebnisse des Gutachtens und der Verkehrsplanung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

---

<sup>2)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>3)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>4)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>5)</sup> Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

#### 4.2.1 Bestand

---

##### a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt.

Im Westen der Ortslage sich der Niederungsbereich der Fuhse, der als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ ( 2)) festgelegt ist. Der Planbereich erstreckt sich auf bauleitplanerisch gesicherte Bereiche, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker dar.

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans liegt der Änderungsbereich innerhalb von Flächen, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt stark eingeschränkt sind. Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sind dort in Karte II als eingeschränkt bewertet. Nach Karte III wird dem Schutzgut Boden ebenfalls eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit bescheinigt. Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Lediglich für das Schutzgut Boden ist eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der notwendigen Versiegelung zu erwarten.

##### b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

##### c) Bodenschutz

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1: 50.000 (BÜK 50) durch Parabraunerde bestimmt. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 1,30 – 2,00 m unter der Geländeoberfläche.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

##### d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

*(wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben)*

#### 4.2.2 Entwicklungsprognose

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude, Straßen und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biotoptyp (Acker) einzustufen.

### 4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

##### - Vermeidung / Verminderung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für das neue Baugebiet wird also die Inanspruchnahme von Bereichen, die bisher nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen waren, vermieden.

Da der Bereich im Süden von Broistedt zentral im bereits bebauten Bereich von Lengede und Broistedt liegt bzw. unmittelbar daran angrenzt, wird eine Fläche genutzt, die bereits durch Verkehre und die Emissionen der Anlieger vorbelastet ist.

##### - Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das allgemeine Wohngebiet und seine Erschließung ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage von flächenhaften Gehölzstreifen gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplans am Übergang von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen festgesetzt. Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Vor dem Hintergrund der planerischen Festlegungen in den übergeordneten Programmen und des vorgefundenen Bestandes ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass der planerisch vorbereitete Eingriff ausgleichbar und damit zulässig ist.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-tooptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	2,15	1	2,15	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,86	0	0
Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,30	0	0	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	1,06	1	1,06
Sonstige Grünanlage(PZ)/Sonstiger Graben (FGZ)	0,09	2	0,18	Strauch-Baumhecke (HFM)	0,06	3	0,18
				Sonstige Grünanlage(PZ)/Sonstiger Graben (FGZ)	0,09	2	0,18
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,52	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0
Summe:	2,54		2,33	Summe:	2,54		1,42
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>2,33</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>1,42</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,91**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,33 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,42 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,91 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen, die durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 4, 5 und 6 des Bebauungsplanes Nr. 45 "Sportanlagen/ Naturbad Lengede" bereits gesichert wurde, der seit 2004 rechtskräftig ist.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Planbereich keine Feldhamster vor. Der Acker ist mit Mais bestellt und somit für Bodenbrüter ungeeignet. Um dennoch potentielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

**b) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht be-



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

#### **4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die Standortdiskussion wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt.

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle, z. B. im Osten von Broistedt oder in Lengede selbst, eine weitere Planung auf bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen für ein Wohngebiet erforderlich.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden als angemessen erachtet wird.

### **4.3 Zusatzangaben**

---

#### **4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Das als notwendig erachtete Schallgutachten und eine Verkehrsplanung werden parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

#### **4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

#### **4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Planbereich für rd. 1,92 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,52 ha Straßen und Wege und 0,09 ha Grünflächen für Immissionsschutz liegt im Südwesten von Broi-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

stedt, direkt westlich der "Lebenstedter Straße" und dem Baugebiet Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege" mit örtlicher Bauvorschrift. Östlich grenzt die Landesstraße L 472 an. Von dort ist mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Insofern wird entlang der Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m festgesetzt sowie passive Schallschutz für die Gebäude.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,86 ha. Es wird ein- bzw. zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine optimierte Südausrichtung zur passiven Sonnenenergienutzung wird die Hauptgebäuderichtung festgesetzt.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Planbereich keine Feldhamster vor. Der Acker ist mit Mais bestellt und somit für Bodenbrüter eher ungeeignet. Um dennoch potentielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 04.07.2013 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Planungsbeiträge:

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt.

Wir weisen darauf hin, dass im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 299/10 unsere Trinkwasserleitung (VW 150 PVC 2000) verlegt ist. Wir legen unserer Stellungnahme einen Lageplan bei. Sollten Sie detaillierte Planunterlagen benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft ([planauskunft@wasserverband.de](mailto:planauskunft@wasserverband.de)).

Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen - Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

Die Trassen von Versorgungsleitungen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Der DIN 19 630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen" zufolge ist bei einer Leitungsnennweite von

- bis zu DN 150 eine Schutzstreifenbreite von 4 m
- über DN 150 bis DN 400 eine Schutzstreifenbreite von 6 m

einzuhalten.

Zudem verweisen wir hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich auf die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen".

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 24.07.2013 Folgendes mit:

Im Bereich der Bauleitplanung verläuft die Hannoversche Erdölleitung. Die Betriebsführung der Leitung liegt bei der GDF Suez E & P Deutschland GmbH, Betriebe Ost-hannover, Eddesser Str. 1, 31234 Edemissen.

Nach den technischen Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden und ist frei von tiefwurzelndem Bewuchs zu halten.

Es wird darum gebeten, sich mit dem vorgenannten Betrieb in Verbindung zu setzen, damit ihnen der genaue Leitungsverlauf und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 08.07.2013 Folgendes mit:

Bitte beachten Sie unsere, im Geltungsbereich verlaufenden Trassen (Ausgleichsfläche). Unsere Trassen dürfen nicht überpflanzt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Kabel Deutschland Vertrieb und Services GmbH** weist am 01.08.2013 auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinationsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Am 26.07.2013 gibt die **Avacon AG** folgende Hinweise bekannt:

Südlich vom Plangebiet ist die Gastransportleitung GTL0000253 Ahlten - Ausleben verlegt. Ebenso befinden sich in diesem Gebiet Datenübertragungskabel (FM-Kabel).

Anliegend erhalten Sie die gewünschten Planunterlagen.

Die Gastransportleitung ist in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen hat im Regelfall eine Breite zwischen 4,00 m und 10,00 m. Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Aus sicherheitstechnischen Gründen ist eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht zulässig. Weitere Forderungen und Hinweise entnehmen Sie bitte der mitgelieferten Leitungsschutzanweisung.

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Mit Schreiben vom 29.07.2013 gibt der **Landkreis Peine** Folgende Hinweise:

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

1. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung  $96 \text{ m}^3 / \text{Std.}$  und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

2. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 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 mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasser-teiche 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** teilt am 04.07.2013 Folgendes mit:

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 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

#### **- Landwirtschaft**

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 17.07.2013 folgenden Planungsbeitrag bekannt:

- Der Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Planungen ist auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen. Aus diesem Grund bitten wir bei Fragen der Kompensation flächensparend vorzugehen (z.B. Entsiegelung, Ausgleich im Plangebiet, Aufwertung vorhandener Biotope).
- Die Unterhaltung der geplanten Bepflanzung muss gesichert sein, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Aste beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird. So können Ertragseinbußen für die Landwirte gering gehalten werden.
- Im Falle der Anpflanzung großkroniger Laubbäume hat dies soweit wie möglich von der angrenzenden Ackerfläche entfernt zu erfolgen, um die Beschattung der landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren.
- Sofern Dränagen angeschnitten werden, sind diese abzufangen. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft mit einzubeziehen.
- Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen/Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

- Durch die Bewirtschaftung der im Süden und Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ebenfalls Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten dies mit in den Begründungstext aufzunehmen.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Mit Schreiben vom 19.07.2013 weist die **LGLN, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Mit Schreiben vom 21.10.2013 teilte sie zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit, dass die Luftbildauswertung keine Bombardierung des Planbereiches ergab.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 01.07.2013 bis zum 01.08.2013 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 24.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.08.2013 aufgefordert.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.10.2013 bis 07.11.2013 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Die Anregungen führten nicht zu Änderungen der Planung.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB gemacht.

---

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 7.1 Planungsziel

---

Der Planbereich für rd. 1,92 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,52 ha Straßen und Wege und 0,09 ha Grünflächen für Immissionsschutz liegt im Südwesten von Broistedt, direkt westlich der "Lebenstedter Straße" und dem Baugebiet Nr. 037 "Am Lebenstedter Wege" mit örtlicher Bauvorschrift. Östlich grenzt die Landesstraße L 472 an. Von dort ist mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Insofern wird entlang der Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m festgesetzt sowie passiver Schallschutz für die Gebäude.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,86 ha. Es wird ein- bzw. zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf eine optimierte Südausrichtung zur passiven Sonnenenergienutzung wird die Hauptgebäuderichtung festgesetzt.

### 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsplan der Gemeinde und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Bei den Schutzgütern des Naturschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen zu erwarten sind, im Verhältnis zum Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Nahversorgung im Grundzentrum diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen im Planbereich keine Feldhamster vor. Der Acker ist mit Mais bestellt und somit für Bodenbrüter eher ungeeignet. Um dennoch potentielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich hierzu keine neuen Aspekte ergeben, sodass an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten wurde.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB gemacht.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts**

---

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

### **8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

---

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege**

---

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

### **8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

---

- Umlegung <sup>7)</sup>
- Grenzregelung <sup>7)</sup>
- Enteignung <sup>6)</sup>

## **9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Ein Grunderwerb und die Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen werden erforderlich

---

<sup>6)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.10.2013 bis 07.11.2013 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....  
(Bürgermeister)

## 11.0 Anlage

---

### Artenlisten

#### A Bäume I. Ordnung

Spitzahorn  
Bergahorn  
Roterle  
Buche  
Esche  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Bergulme

#### B Bäume II. Ordnung

Feldahorn  
Hainbuche  
Walnuss  
Wildapfel  
Espe, Aspe, Zitterpappel  
Vogelkirsche  
Süßkirsche  
Wildbirne  
Mehlbeere  
Vogelbeere (= Eberesche)  
Elsbeere  
Essapfel  
Essbirne  
Feldulme

#### C Sträucher

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

#### D Kletterpflanzen

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