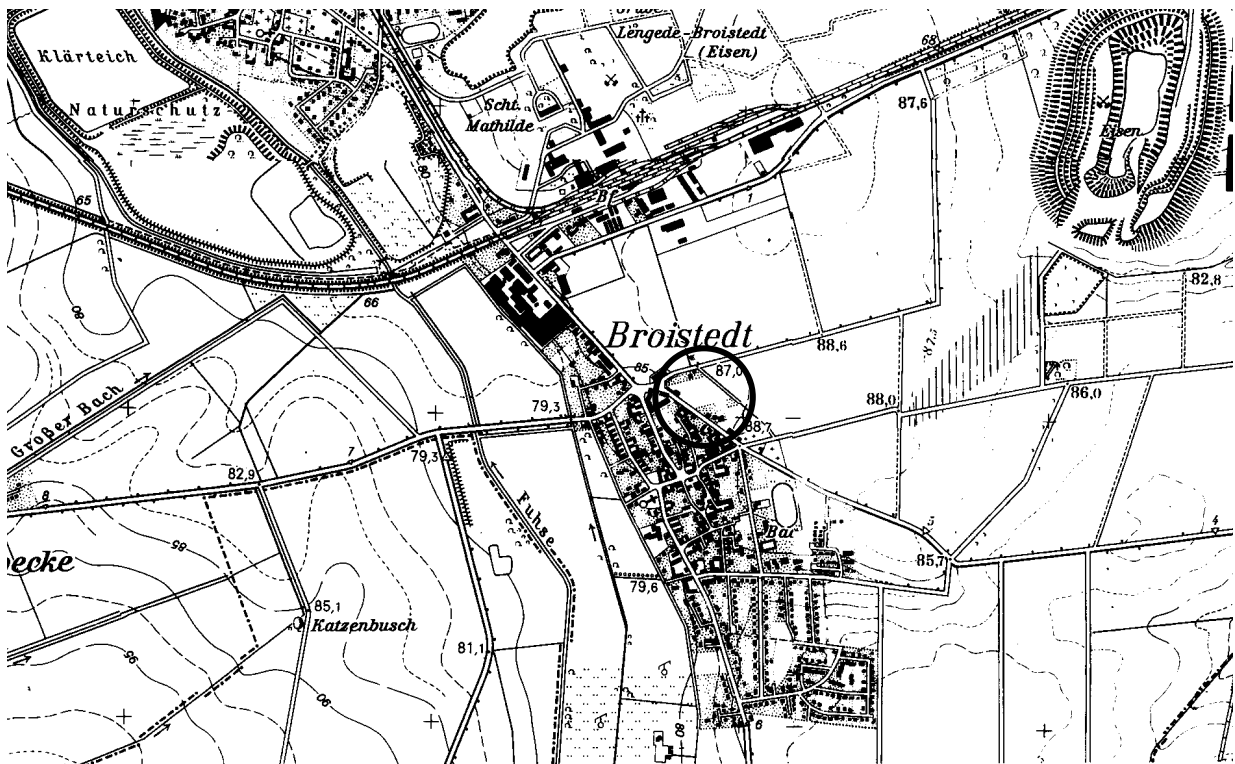


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 08/ 2012
§ 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
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
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
2.5 Grünordnung und Landschaftspflege	6
2.6 Immissionsschutz	7
2.7 Flächenbilanz	7
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	7
4.0 Umweltbericht	8
4.1 Einleitung	8
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	8
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.2.1 Bestand	9
4.2.2 Entwicklungsprognose	10
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	11
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	12
4.3 Zusatzangaben	12
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	12
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	12
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	13
5.1 Hinweise aus dem Verfahren zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans	14
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	17
7.0 Zusammenfassende Erklärung	17
7.1 Planungsziel	17
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	18
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	19
8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts	19
8.2 Die Sicherung des Besonderen Vorkaufsrechts	19
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	19
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	19
10.0 Verfahrensvermerk	20

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

1.0 Vorbemerkung

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 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 ca. 3.790 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 Südosten 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 zur Zeit rd. 13.050 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). Dort gilt: "Die Nahversorgung als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten (...) zu entwickeln" ¹⁾.

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.

¹⁾ RROP 2008, II 2.1. (2)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage und grenzt an das Industriegebiet an. Ziel ist die planerische Vorbereitung im bereits rechtskräftig festgesetzten Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" die Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente von 1.200 m² auf 1.600 m² anzuheben. Die Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.270 m² für diesen Standort soll unverändert bleiben. Die Gemeinde kommt damit der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des Tagesbedarfes im Grundzentrum, an einem gut integrierten Standort, nach und nimmt lediglich eine Änderung der Sortimentsverteilung vor.

Um die Standortverträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens zu belegen, ist bei der Firma CIMA ein Gutachten erstellt worden, das zu dem Ergebnis kommt, dass es sich um einen verträglichen Standort handelt, wobei die Gesamtverkaufsfläche in der Summe nicht mehr als 3.270 m² betragen darf. Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt. Die Gemeinde erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede mit dem Stand der 14. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Dort ist eine Sonderbaufläche "Einzelhandel" dargestellt. Der Bebauungsplan ist also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der 1. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift zugrunde. Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 007 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" an.

Das Plangebiet wird im Norden von der "Barbecker Straße" und im Westen von der "Wolfenbütteler Straße" begrenzt. Darüber hinaus grenzt der Bereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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.

Mit der vorliegenden 1. Änderung werden lediglich die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente geändert. Alle übrigen Planinhalte gelten ebenso wie die örtliche Bauvorschrift unverändert.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG wurde für die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplans eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, da eine Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² möglich wird. Für Versiegelungen im sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 angestrebt. Es ist eine Verkaufsfläche VK von maximal 3.270 m² festgesetzt. Dies entspricht, legt man das Ver-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

hältnis Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 2 : 3 zugrunde, einer Geschossfläche von rd. 4.900 m².

Gemäß § 17 (2) UVPG wurde diese nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wurde. Durch die 1. Änderung wird die zulässige und zu erwartenden Geschossfläche nicht verändert. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist also nach wie vor nicht erforderlich.

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

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" hat sich gezeigt, dass die Verkaufsfläche von 1.150 m² für den Lebensmittelvollsortimenter für den Standort zu knapp bemessen ist. Aufgrund neuer, großzügiger Gestaltungskonzepte für diese Art von Lebensmittelmärkten, die für den Verbraucher komfortable Gangbreiten zwischen den Regalen bieten und großzügige Aktionsflächen aufweisen, hat sich für die Präsentation des gleichen Warensortimentes ein gesteigerter Flächenbedarf ergeben. Es sollen nunmehr max. 1.500 m² Verkaufsfläche für den Vollsortimenter ermöglicht werden zuzüglich max. 100 m² für Bäckerei- oder Fleisch- und Wurstwaren.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 1,23 ha befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt die "Barbecker Straße" an, im Südwesten die "Wolfenbütteler Straße". Im Norden des Plangebietes befindet sich das Industriegebiet. Die östlich gelegenen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt und im Süden soll das bestehende Mischgebiet weiterentwickelt werden.

Die Verkaufsfläche bezogen auf die Sortimente und die zugehörige Verkaufsflächenzahl sollen entsprechend geändert werden, ohne die insgesamt zulässige Verkaufsfläche zu ändern.

2.1 Baugebiete

- Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum"

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" gelten mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen 3.1. und 3.2 unverändert weiter.

An der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.270 m² wird festgehalten. Statt der bisher zulässigen 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelsortimente sollen künftig bis zu 1.600 m² für diesen Zweck zugelassen werden. Dies entspricht der Erhöhung der bisherigen Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,10 auf 0,13.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Zugleich war bisher geregelt, dass jeder einzelne Lebensmittelmarkt maximal 1.150 m² groß sein dürfte; hierfür werden künftig maximal 1.500 m² zugelassen. Die verbleibenden Flächen sind für ergänzende Fachgeschäfte wie Bäcker oder Fleisch- und Wurstwaren bestimmt.

Damit soll dem gestiegenen Platzbedarf für eine verbraucherfreundliche Präsentation der Lebensmittel Rechnung getragen werden. Insbesondere ist bei Lebensmittelmärkten der jüngsten Zeit die Gangbreite zwischen den Regalen erheblich gestiegen. Dem Grunde nach wird es durch die größere Verkaufsfläche jedoch nicht zu einem breiteren Produktangebot kommen; es verändert sich lediglich das Verhältnis von Regalfläche zu Verkehrsfläche zugunsten eines größeren Komforts für die Kunden. Eine Umverteilung der Kaufkraft bzw. ein Kaufkraftabfluss aus den Nachbargemeinden ist nicht zu besorgen.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Im Hinblick auf die Erschließungsanlagen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans keinerlei Veränderungen vorbereitet.

2.3 Ver- und Entsorgung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden keinerlei Änderungen im Hinblick auf die technische Infrastruktur vorbereitet.

2.4 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. Im Planverfahren zur Aufstellung des zu ändernden Plans ist seitens des Wasserverbandes mitgeteilt worden, dass aus dem Trinkwassernetz 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden können. Der Brandschutzprüfer des Landkreises teilte mit, dass für den Brandschutz 96 m³/h benötigt werden. Zur Deckung der Differenz sind bei der Realisierung geeignete Maßnahmen nachzuweisen, die den Brandgrundschutz sichern. Hierzu ist beispielsweise die Anlage einer Löschwasserezisterne möglich.

2.5 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Veränderungen der zulässigen Verkaufsfläche lediglich für Lebensmittelsortimente werden keine Änderungen für Natur und Landschaft vorbereitet. Alle Eingriffe sind bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden also nicht erforderlich.

2.6 Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden sich im Hinblick auf den Immissionsschutz keinerlei Änderungen ergeben.

2.7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• sonstige Sondergebiete (SO) "Einkaufszentrum"	1,20	98 %
• Fuß- und Radweg	0,03	2 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,23	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift gilt unverändert. Sie ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist hierzu ausgeführt:

▪ Zitatbeginn

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nordöstlichen Ortsrandes für Broistedt und den Übergang zum Industriegebiet und zur freien Landschaft. Um am Übergang zur alten Ortslage ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen und der Dachdeckung regelt.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 20 bis 50 Grad so gefasst, dass auch unter wirtschaftlichen Aspekten die Errichtung eines Einkaufszentrums gut möglich und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet ist.

Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für untergeordnete Bauteile, wie Eingangsbe-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

reiche, eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien werden Sonnenkollektoren und Solarzellen in den Dachflächen zugelassen.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

▪ Zitatende

4.0 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Planbereich umfasst ca. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Ortsumgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an.

Insgesamt werden im rechtskräftigen Plan 3.270 m² Verkaufsfläche festgesetzt, von denen bisher max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere Verkaufsfläche für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren festgesetzt sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 1.600 m² (VKZ 0,13) erhöht. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

4.1.2 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 ²⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ³⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, der rechtskräftige Bebauungsplan wurde zugrunde gelegt und im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB berücksichtigt.

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁴⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange für den rechtskräftigen Plan hatte 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" ⁵⁾.

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 wird der rechtskräftige Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet die Gemeinde auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser, etc.). Erforderlichenfalls erfolgt eine Abschätzung auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften und Normen.

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 in einer Entfernung von ca. 500 m befindet 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. Zwischen den Vorranggebieten und dem Planbereich erstreckt sich die bebaute Ortslage, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker (zuletzt mit Futterrüben bestellt) und brach gefallenes ehemaliges Grabeland bzw. als Hausgarten mit Gehölzaufwuchs dar.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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, die bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig ist.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Der Planbereich befindet sich im potentiellen Lebensraum des Feldhamsters. Bei den Bestandsaufnahmen im Jahr 2011 sind keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern aufgefunden worden. Der Acker war mit Futterrüben bestellt. Sollten im Zuge der Realisierung Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern aufgefunden werden, so ist das Artenschutzrecht einzuhalten.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Lieferverkehrs, des Verkehrs auf dem Parkplatz und durch Lüftungs- und Klimaanlage ausgehen. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. technische Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Dies gilt bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans.

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 entstehen nach Erkenntnissen der Gemeinde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nicht betroffen.

4.2.2 Entwicklungsprognose

Bereits bei Umsetzung der Planung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt. Hierauf wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderung ergeben.

Bei Nichtdurchführung der rechtskräftigen Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biotoptyp (Acker) bzw. aufgelassene Hausgärten (PH) 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 Sondergebiet "Einzelhandel" für bauliche Nutzungen vorgesehen.

Da der Bereich im Norden von Broistedt zentral im bereits bebauten Bereich von Lengede und Broistedt liegt, wird eine Fläche genutzt, die bereits durch Verkehre und die Emissionen aus dem Gewerbepark vorbelastet ist.

Die Bestandserfassung zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergab zwei erhaltenswerte Einzelbäume, eine Kastanie und einen Walnussbaum. Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen wurde der Erhalt der Bäume festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird hierzu nicht verändert.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern, da der Planbereich sich in dessen potentiellen Lebensraum befindet.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das Einkaufszentrum 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, ist dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer. Weiterhin wird eine Begrünung der Park- und Stellplatzflächen festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen nicht geändert. Mit der Planung wird lediglich eine Veränderung der zulässigen Sortimentsanteile im Einzelhandelt ermöglicht, ohne dass sich daraus ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt.

Die rechtskräftig festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unabhängig von der 1. Änderung des Bebauungsplans realisiert.

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

4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Standortdiskussion war auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu führen.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum in absehbarer Zukunft nicht umgesetzt. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs könnte nicht ausreichend sichergestellt werden.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung größerer oder kleinerer Verkaufsflächen in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe für den Standort insbesondere im Hinblick auf den Lebensmittelmarkt 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 Abschätzung des Eingriffs bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Im Zuge des Planverfahrens hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit nicht stattgefunden hat.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt (§ 4 Abs. 3 BauGB), bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Blendwirkung etc.), bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planbereich umfasst ca. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Ortsumgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an.

Insgesamt werden im rechtskräftigen Plan 3.270 m² Verkaufsfläche festgesetzt, von denen bisher max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere Verkaufsfläche für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren festgesetzt sind.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Bereits durch die rechtskräftige Planung werden Bebauungen und Bodenversiegelungen ermöglicht und Eingrünungsmaßnahmen festgeschrieben. Nach Anwendung der Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,73 Werteinheiten bezogen auf das Modell des Niedersächsischen Städtetages. Um dies zu kompensieren, wurden 0,73 ha der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" mit dem Satzungsbeschluss hier zugeordnet. So wurde sichergestellt, dass nach Realisierung des Bebauungsplans keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 1.600 m² (VKZ 0,13) erhöht. Die übrigen Festsetzungen ebenso wie die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert weiter.

Zur veränderten Verkaufsfläche ist ein ergänzendes Gutachten bei der Firma CIMA eingeholt worden, dass zu dem Ergebnis kommt, dass die erhöhte Lebensmittelverkaufsfläche verträglich ist.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Verkehrliche Erschließung

Am 11.04.2012 gibt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** folgende Planungsbeiträge:

Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Zufahrt zur Landesstraße erfolgen.

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der konkreten Planung der Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt ist der Geschäftsbereich Wolfenbüttel zu beteiligen.

- Ver- und Entsorgung

Die **Salzgitter AG, Glückauf Immobilien GmbH** teilt am 25.04.2012 Folgendes mit:

Unter Bezugnahme auf das Schreiben der Gemeinde Lengede vom 02.04.2012 teilen wir Ihnen mit, dass sich in dem Planungsbereich keine Kabel oder Leitungen unserer Konzerngesellschaft Peiner Träger GmbH befinden.

Sollte es allerdings zum Fund von Kabeln und Leitungen unbekannter Herkunft kommen, bitten wir Sie, sich mit Herrn Hertrampf, Tel. 05171/91-9611, Technische Dienste Energiebetriebe der Peiner Träger GmbH in Verbindung zu setzen.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit seinem Schreiben vom 03.07.2012 teilt die **LGLN als Kampfmittelbeseitigungsdienst** mit, dass eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit nicht stattgefunden hat.

5.1 Hinweise aus dem Verfahren zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** teilt am 01.08.2011 folgende Hinweise mit:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des 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.

3. 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.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** schreibt am 12.07.2011 Folgendes:

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine 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 Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- 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.

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

Am 01.08.2011 teilt die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. 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. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Hinweise werden mit Schreiben vom 12.10.2011 wiederholt.

- Vorbeugender Brandschutz

Am 16.08.2011 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 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 zwei Stunden zu gewährleisten.
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. 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 Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Mit seinem Schreiben vom 24.4.2012 wiederholt der **Landkreis Peine** diese Hinweise.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt am 04.08.2011 mit, dass der Planbereich nicht auf erkennbare Kriegseinwirkungen geprüft wurde.

Mit Schreiben vom 27.09.2011 teilt er mit, dass nach Auswertung der alliierten Luftbilder keine Bombardierungen zu erkennen sind.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 25.07.2011 folgende Hinweise für die Realisierung:

Es wird angeregt, bereits im Planungsstadium gemeinsam mit der Landwirtschaft nach geeigneten Flächen zur Kompensation zu suchen.

Bedenken bestehen zu Anpflanzungen an Wirtschaftswegen, die z.B. die Zuckerrübenabfuhr behindern oder agrarstrukturell ungünstige Flächeninanspruchnahme.

Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg ist in seiner Funktionstüchtigkeit voll zu erhalten. Der ruhende Verkehr aber auch sonstige Einflüsse des Sondergebietes Einkaufszentrums sind auszuschließen. Diesbezüglich begrüßen wir den vorgesehenen 3 Meter breiten Pflanzstreifen. Eine Unterhaltung des Pflanzstreifens z.B. im Hinblick auf nach Osten hinüber regende Äste ist zukünftig erforderlich. Diese kann nicht zu Lasten der örtlichen Landwirtschaft gehen.

Das **Niedersächsische Landvolk** gibt am 26.07.2011 folgenden Hinweis:

- Im östlichen Bereich ist angrenzend an einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ein Pflanzstreifen geplant. Wir gehen davon aus, dass dieser von Unterhaltungspflichtigen ordnungsgemäß gepflegt wird, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen für den landwirtschaftlichen Verkehr, durch herabhängenden Ästen kommt.

Mit Schreiben vom 26.10.2011 werden die folgenden Hinweise gegeben:

- Die Wolfenbütteler Straße übt auch für die örtliche Landwirtschaft eine Erschließungsfunktion aus. Da hier Probleme mit dem ruhenden Verkehr befürchtet werden, sollte Das Parkverbot bis zur ersten Hofstelle in örtlicher Richtung ausgeweitet werden.
- Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird im Nord und Nordosten von zwei landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen begrenzt. Diese müssen in ihrer wichtigen Erschließungsfunktion für die hinter liegenden Äcker voll umfänglich erhalten bleiben.
- Des Weiteren regen wir an, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung auch über die Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Wolfenbütteler Straße/Barbecker Straße nachzudenken. Dieser Bereich ist leider nicht so ausgestaltet, dass er für landwirtschaftlichen Verkehr geeignet ist.

- Wasserwirtschaft

Der **Niedersächsische Landesbetreiber für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** teilt am 04.08.2011 mit, dass seine Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen im Wasserrechts- oder sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Immissionsschutz

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** teilt am 12.10.2011 Folgendes mit:

In Nachbarschaft zu den Planungen, verläuft die Eisenbahnstrecke 1772 (Hildesheim – Groß Gleidingen).

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung, wenn nachfolgender Hinweis beachtet wird.

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen; deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn AG aufzuerlegen.

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 03.04.2012 bis zum 03.05.2012 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 02.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2012 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.07.2012 bis 09.08.2012 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.07.2012 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich umfasst ca. 1,20 ha Sondergebiet "Einkaufszentrum" und 0,03 ha Fuß- und Radweg im Nordosten von Broistedt, direkt südlich des Industriegebietes, im Kreuzungsbereich der "Wolfenbütteler Straße" und der "Barbecker Straße" neu (Ortsumgehung). Westlich grenzen Wohnnutzungen an.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Insgesamt werden im rechtskräftigen Plan 3.270 m² Verkaufsfläche festgesetzt, von denen bisher max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel sowie weitere Verkaufsfläche für Textilien, Schuhe und Drogeriewaren festgesetzt sind.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen.

Bereits durch die rechtskräftige Planung werden Bebauungen und Bodenversiegelungen ermöglicht und Eingrünungsmaßnahmen festgeschrieben. Nach Anwendung der Eingriffsbilanzierung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,73 Werteinheiten bezogen auf das Modell des Niedersächsischen Städtetages. Um dies zu kompensieren, wurden 0,73 ha der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" mit dem Satzungsbeschluss hier zugeordnet. So wurde sichergestellt, dass nach Realisierung des Bebauungsplans keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 1.600 m² (VKZ 0,13) erhöht. Die übrigen Festsetzungen ebenso wie die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert weiter.

Zur Veränderten Verkaufsfläche ist ein ergänzendes Gutachten bei der Firma CIMA eingeholt worden, dass zu dem Ergebnis kommt, dass die erhöhte Lebensmittelverkaufsfläche verträglich ist.

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 bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans 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.

Hinsichtlich der Standortverträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur wurden in einem standortbezogenen Einzelhandelsgutachten durch die Firma CIMA bereit für den rechtskräftigen Bebauungsplan 2 Varianten der Verkaufsflächenverteilung untersucht.

Zur vorliegenden ersten Änderung wurde zur Erhöhung der Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 1600 m² ein ergänzendes Gutachten eingeholt, in dessen Ergebnis festzustellen ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen zu besorgen sind.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung also als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung ihrer Bürger mit den Gütern des kurzfristigen Bedarfs nachzukommen. Nach Realisierung der Planung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

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

8.1 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

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 bzw. bereits erfolgt.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁶⁾
- Grenzregelung ⁶⁾
- Enteignung ⁶⁾

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Ein Grunderwerb und die Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen wird nicht erforderlich, da im Plangeltungsbereich keine Straßen neu festgesetzt werden.

⁶⁾ 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 09.07.2012 bis 09.08.2012 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)