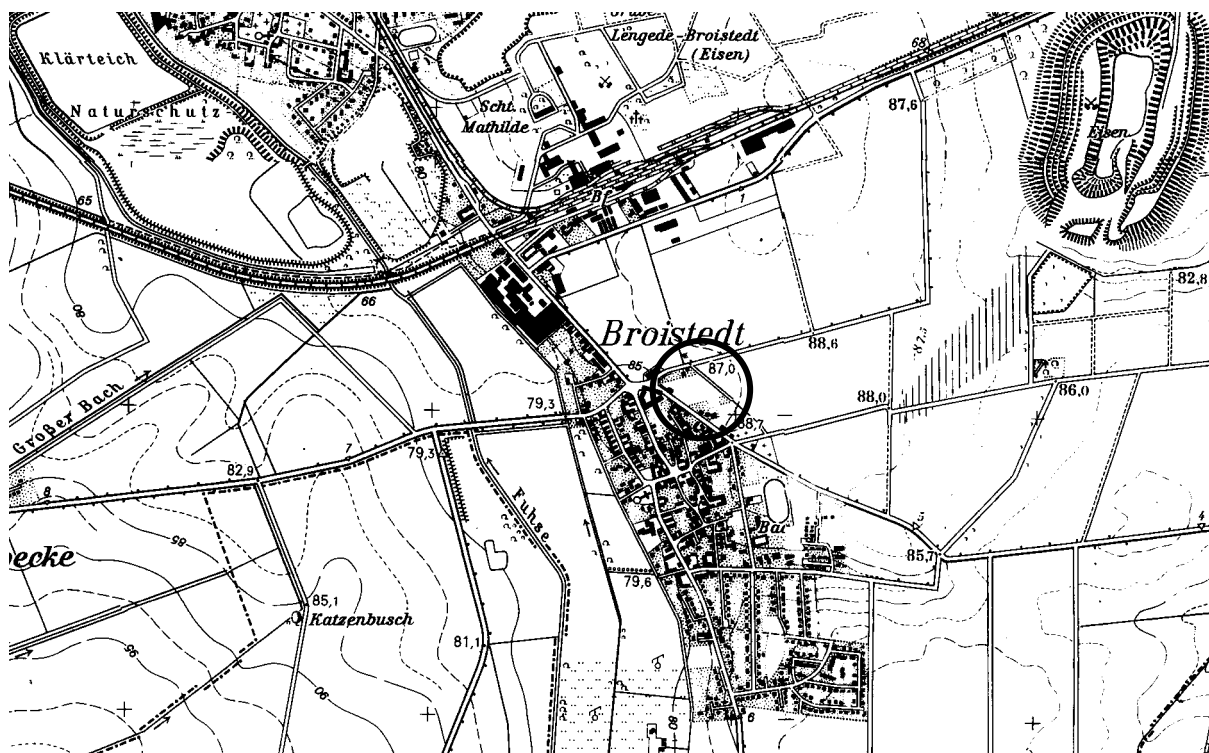


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 054 "Am Naturbad" mit örtlicher Bauvorschrift

zugleich 5. Änderung Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 11 / 2015
§10 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Allgemeines Wohngebiet	7
2.2 Grünflächen	9
2.3 Verkehrsflächen	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Brandschutz	10
2.6 Immissionsschutz	10
2.6.1 Lärmimmissionen	10
2.6.2 Landwirtschaftliche Immissionen	14
2.6.3 Geruchsemissionen	14
2.7 Baugrund und Boden	14
2.8 Flächenbilanz	15
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	16
4.0 Umweltbericht	17
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
7.0 Zusammenfassende Erklärung	28
7.1 Planungsziel	28
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	29
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
8.1 Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts	30
8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	31
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	31
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	31
10.0 Verfahrensvermerk	31

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 and 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 3.855 Einwohner (Stand: 03/ 2015) und grenzt unmittelbar an die Ortslage Lengede an. Sie ist über die Landesstraße L 472 und L 475 sowie die Kreisstraße K 74 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist in einer Entfernung von nur ca. 2 km zu erreichen.

1.1 Landes- und 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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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 des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage zwischen der Bebauung an der Wolfenbütteler Straße, dem Einkaufszentrum, dem Naturbad und der Ortsumgehungsstraße. 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 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser bereitzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1) festgelegt. Er grenzt an die Kreisstraße K 74/ Barbecker Straße an, die als Hauptverkehrsstraße festgelegt ist, an.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9)/ (10)), die hier auch als Vorranggebiete für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) entlang der Fuhse festgelegt sind, befinden sich westlich der Ortschaft. Diese werden überlagert durch die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Erholung (III 2.4 (5)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (11)). Beeinträchtigungen dieser Bereiche sind durch die Planung nicht zu erwarten, da zwischen der Fuhseniederung und dem Plangebiet die bebaute Ortslage von Broistedt liegt.

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. 054 "Am Naturbad" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Fläche für die Landwirtschaft und gemischte Baufläche dar. Mit der 16. Änderung werden Wohnbauflächen, in den Randbereichen zur Umgehungsstraße und zum Naturbad Grünflächen und am Übergang zum Gewerbepark Broistedt und dem Versorgungszentrum Gewerbebauflächen dargestellt. Die Planung ist dann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift an.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" an. Hinsichtlich des zu erwartenden Freizeitlärms sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neuen Baugebieten gewährleisten.

Über die Umgehungsstraße hinweg befindet sich nördlich des Planbereiches das Plangebiet Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" mit seinen Änderungen. Da es mit dem Planbereich insbesondere im Bereich der Immissionsschutzanlagen eine Überschneidung gibt, stellt der Bebauungsplan zugleich die 5. Änderung Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt". In Bezug auf den Gewerbelärm werden bei der Neuplanung ebenfalls geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen sein. Zum Bebauungsplan ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, dass die Gegebenheiten der

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Nachbarschaft berücksichtigt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens¹ sind die Grundlage der Planfestsetzungen; so dass im Ergebnis keine Nachteile für die bisher ausgeübten Nutzungen entstehen werden und es wird sichergestellt, dass im neuen Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Die Vorgehensweise ist zulässig, da Broistedt als Teil des Grundzentrums die grundzentrale Aufgabe zukommt, Wohnraum und Arbeitsstätten bereitzustellen. Dieser Aufgabe kann Broistedt zum gegenwärtigen Zeitpunkt an anderer Stelle nicht nachkommen. Im Westen grenzt die Ortslage an die Fuhseniederung und findet dort ihre "natürliche" Grenze. Im Norden befindet sich der Gewerbepark und im Osten wird die Entwicklung durch die Umgehungsstraße begrenzt, so dass zurzeit keine andere Möglichkeit für die Siedlungsentwicklung besteht.

Das Plangebiet wird im Westen von der "Wolfenbütteler Straße" begrenzt und vom Einkaufszentrum Broistedt. Im Osten ist der Planbereich durch die Umgehungsstraße, die Kreisstraße K 74/ Barbecker Straße und im Süden durch das Naturbad begrenzt.

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 4,59 ha. Es werden im Umfang von 2,94 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze von 0,45 können dort zu einer Versiegelung von max. 1,32 ha der Fläche führen.

Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO beträgt also maximal 1,93 ha und ist damit kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells²) 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 liegen der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Peine und der Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zu Grunde.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Broistedt, die Teil des Grundzentrums Lengede ist, die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Dieser Aufgabe kann Broistedt zum gegenwärtigen Zeitpunkt an anderer Stelle nicht nachkommen. Im Westen grenzt die Ortslage an die Fuhseniederung und findet dort ihre "natürliche"

¹ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Naturbad" der Gemeinde Lengede; -14175- Garbsen, 17.02.2015 und – 14175 I -

²) Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Grenze. Im Norden befindet sich der Gewerbepark und im Osten wird die Entwicklung durch die Umgehungsstraße begrenzt, so dass zurzeit keine andere Möglichkeit für die Siedlungsentwicklung besteht.

Auf Grund der Lage zwischen der Ortsumgehungsstraße, dem Einkaufszentrum und dem Naturbad, sind die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen bei der Planung angemessen zu beachten.

Im Rahmen der Planung wurde in der frühzeitigen Beteiligung geprüft, ob eine Umstrukturierung und Erweiterung des Einkaufszentrums nötig ist. Da die Planungsabsichten der Betreiber derzeit noch nicht klar sind, wird der Bereich von der Planung zurückgestellt. Erforderlichenfalls kann die Planung für den nördlichen Bereich in einem eigenständigen Planverfahren wieder aufgegriffen werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 4,59 ha befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt der "Gewerbepark Broistedt" an, im Osten die Kreisstraße K 74/ Ortsumgehungsstraße/ Barbecker Straße und südlich befinden sich die Sportanlagen und das Naturbad. Zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Bebauung an der "Wolfenbütteler Straße" befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der als solcher teilweise im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Es wird ein Wohngebiet und am Übergang zum Einkaufszentrum und dem Gewerbepark Broistedt Gewerbegebiete entwickelt, um der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten nachzukommen und eine Vorsorge für erforderliche Infrastruktureinrichtungen zu treffen.

Um alle Baugebiete in das Ortsbild harmonisch zu integrieren, wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.

Um den Straßenraum nicht über die Maße einzuengen und ein großzügige Wirkung des Straßenraumes zu gewährleisten, wird geregelt, dass auch für die in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen wie Garagen und Carports zu den öffentlichen Straße ein Abstand von mindestens 1,50 m² einzuhalten ist. Um den Straßenraum nicht durch oberirdisch verlegte Leitungen zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 2,94 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 einem landwirtschaftlichen Weg.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt, in dem Teilbereich, der für zweigeschossige Bebauung vorgehalten werden soll von 0,4. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 1,32 ha versiegelt werden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird an der Zufahrt zum Gebiet von der "Wolfenbütteler Straße" Zweigeschossigkeit zugelassen, um im Hinblick auf das Ziel, auch den Geschosswohnungsbau zu fördern, ein Angebot zu diesem Zweck zu schaffen. Darüber hinaus wird eingeschossige Bebauung vorgesehen. So wird unter anderem auch barrierefreies Wohnen ermöglicht. Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise vorgesehen, da so sowohl Einzel- oder Doppelhäuser als auch Reihen- und Kettenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden können.

Um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen den Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung folgend jeweils mit drei Metern Grenzabstand vorgesehen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (vergl. Kap. 2.6) wird entlang der Kreisstraße K 74 und gegenüber dem Naturbad 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 in die Planfestsetzungen eingegangen sind. Insbesondere werden die Lärmpegelbereiche, die gegenüber dem Straßenverkehrslärm der K 74 festzustellen sind, gekennzeichnet, um eine möglichst hohe Informationsdichte für die Realisierung bieten zu können.

Das Gebiet befindet sich in der Nachbarschaft zum Gewerbepark Broistedt, dessen Emissionen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Durch die neue Planung darf es nicht zu Beschränkungen der gewerblichen Nutzungen kommen.

Für die städtebaulichen Planungen sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18 005 heranzuziehen, die im Unterschied zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm der Abwägung zugänglich sind. Unter der Maßgabe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu müssen und andererseits der Aufgabe zur Bereitstellung von (arbeitsplatznahe) Wohnraum am Grundzentrum nachkommen zu können, wird es als angemessen erachtet, Wohngebiete festzusetzen, in denen die Orientierungswerte für Mischgebiete sicher eingehalten sind. In Mischgebieten stellt Wohnen eine regulär zulässige Nutzung gem. BauNVO dar.

Um zwischen dem Gewerbepark Broistedt und dem neuen Wohngebiet im Hinblick auf den Gewerbelärm eine verträgliche Nachbarschaft zu gewährleisten, werden angemessene Regelungen getroffen.

In einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes, das als WA* gekennzeichnet wird, ist weitergehend zum Schutz vor dem Freizeitlärm des Naturbades festgesetzt, dass die Fenster nicht offenbar sein dürfen. Alternativ kommt eine Grundrissgestaltung in Betracht, die sicherstellt, dass schutzbedürftige Räume an dem Lärm vom Naturbad abgewandten Seiten liegen.

Um das Baugebiet gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden Anpflanzfestsetzungen getroffen, die eine angemessene Gestaltung u. a. am Übergang zur Kreisstraße und zum Naturbad gewährleisten. Zusätzlich ist zur Gestaltung des Quartieres festgeschrieben, dass auf jedem Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

2.2 Grünflächen

Am Übergang zur Barbecker Straße/ Kreisstraße K 74 und dem Naturbad wird ein 12 m breiter Grünzug festgesetzt, der für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzanlage bestimmt wird. Am Übergang zu der geplanten Gewerbefläche an der Kreisstraße wird dieser nach Süden und am Sondergebiet nach Südwesten abgeknickt. Dabei werden die den privaten Grundstücken zugewandten Seiten als private Grünflächen vorgesehen und können den Anliegern ggf. als Gartenflächen überlassen werden. Die Straßen bzw. Naturbad zugewandten Seiten der Grünflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt.

Um die Lärmschutzanlage und das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den Übergang in den Außenbereich verträglich zu gestalten, wird eine Anpflanzfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen. Auf dem Wall werden je 15 lfm ein hochstämmiger Baum und je 3 m² Bepflanzungsfläche ein Strauch zu pflanzen sein. So wird die Entstehung einer Strauch-Baum-Hecke gewährleistet.

Um die ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen, wird im Umfang von ca. 0,38 ha eine Grünfläche für Regenwasserrückhaltemaßnahmen vorgehalten, wo nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse ein Regenwasserrückhaltebecken in naturnaher Gestaltung anzulegen ist.

Zentral im Baugebiet wird zudem eine rd. 0,09 ha große öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

2.3 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit einer Breite von 8,00 m zuzüglich 2,00 m für eine erforderliche Lärmschutzwand im Bereich der Zufahrt und darüber hinaus von 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 und der breiteren Zufahrtsstraßen ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen. Es wird weiterhin im Umfang von 0,01 ha ein Anliegerweg, Fuß- und Radweg festgeschrieben, um die Anbindung von der Ringstraße zu der Grünfläche für die Regenwasserrückhaltemaßnahme zu sichern.

Zwischen der bisherigen Bebauung und dem neuen Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Im Norden des Plangebietes im Bereich des Einkaufszentrums wird er aufgegeben und in die Baugebiete einbezogen. Von der Zufahrt von der Wolfenbütteler Straße nach Süden abzweigend wird dieser Weg im Umfang von 0,9 ha als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Widmung der neuen 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die öffentlichen Parkplätze werden im Zuge der Realisierung in den Straßen voraussichtlich im Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 3 : 1 bis 2 : 1 hergestellt.

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 voraussichtlich durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen.

Die Entwässerung soll nach Südwesten in die dafür vorgesehene Grünfläche erfolgen. Um dies zu ermöglichen ist im allgemeinen Wohngebiet ein Anlieger, Fuß- und Radweg von der Ringstraße zu der Grünfläche 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

Der Planbereich befindet sich südwestlich der Umgehungsstraße, neben dem Einkaufszentrum und grenzt an einen Landwirtschaftsweg und das Naturbad an. Nördlich befindet sich Der „Gewerbepark Broistedt“ von wo mit Gewerbelärm zu rechnen ist. Zudem ist dort eine Biogasanlage, von der Geruchsemissionen ausgehen. Auf Grund dieser Lage ist mit Lärmimmissionen, Staub und Gerüchen zu rechnen, die im Rahmen dieser Planung angemessen zu berücksichtigen sind.

2.6.1 Lärmimmissionen

Die geplanten Baugebiete grenzen im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift an, der im Bereich der Anlieferung durch diese Planung im Hinblick auf den Schallschutz geändert wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr.045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" an. Hinsichtlich des zu erwartenden Freizeitlärms sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neuen Baugebieten gewährleisten.

Über die Umgehungsstraße hinweg befindet sich nördlich des Planbereiches das Plangebiet Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" mit seinen Änderungen. In Bezug auf den Gewerbelärm werden bei der Neuplanung ebenfalls geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen sein.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Zum Bebauungsplan ist ein Schalltechnisches Gutachten³⁾ im Büro Bonk, Maire, Hoppmann erstellt worden, das die Gegebenheiten der Nachbarschaft berücksichtigt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Verkehrslärm

Bereits als Eingangsbedingung ist dem Schallgutachten zu Grunde gelegt worden, dass entlang der Kreisstraße und am Übergang zu dem Naturbad eine 4 m hohe Lärmschutzanlage realisiert wird.

- Zitatbeginn

Die für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE werden im 1. Obergeschoss der geplanten schutzwürdigen Bauflächen sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten.

(...)

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des WA-ORIENTIERUNGSWERTS tags um bis zu 3 dB(A) als "nicht wesentlich" einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage im Bereich der Freiflächen und weitgehend auch im Erdgeschossbereich des geplanten WA-Gebiets eingehalten bzw. unterschritten wird. Für diese Stockwerkshöhen kann auch im benachbarten Mischgebiet die Einhaltung des maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) vorausgesetzt werden.

- Zitatende

Mit diesem Ergebnis des Schallgutachtens hat sich die Gemeinde entschlossen, die erforderliche Immissionsschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von 4,0 m gegenüber der Kreisstraße bzw. dem Gelände des Naturbades auf einer 12 m breiten Grünfläche für diese Maßnahme festzusetzen. So werden in den Erdgeschossen und auf den Freiflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird dabei hingenommen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18 005 überschritten sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete sind jedoch sicher eingehalten. Da Wohnnutzungen in Mischgebieten regulär zulässig sind, wird es als angemessen erachtet, dass die Werte wie in Mischgebieten auch in den Wohngebieten hinzunehmen sind.

In Bezug auf die Überschreitung der Orientierungswerte in den Obergeschossen wird zunächst einmal davon ausgegangen, dass dort insbesondere in der Nacht keine reguläre Freiflächennutzung stattfindet. Um die schutzbedürftigen Nutzungen in den Häusern zu ermöglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dort sicherzustellen, wird es als angemessen erachtet, passiven Schallschutz gem. DIN 4109 festzusetzen. Für den leichteren Planvollzug werden die relevanten Lärmpegelbereiche im Plan festgesetzt. Die Baugrenze an der Kreisstraße wird so gewählt, dass eine Bebauung erst im Lärmpegelbereich IV zugelassen ist.

Dabei ist zu beachten, dass bei Einhaltung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung die Erfordernisse wie im Lärmpegelbereich III bei geschlossenen Fenstern bereits eingehalten sind. Der Mehraufwand bei Bauten im Lärmpegelbereich IV steht also in einem vertretbaren Rahmen.

- Freizeitlärm (Naturbad)

³⁾ Bonk, Maire, Hoppmann; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Naturbad" der Gemeinde Lengede; -14175- Garbsen, 17.02.2015 und – 14175 I -

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Im Süden grenzt das Allgemeine Wohngebiet an das Naturbad an. Im Schallgutachten ist ein Sommertag mit gutem Wetter und 300 Badegästen zu Grunde gelegt worden. Bei Berücksichtigung des 4 m hohen Immissionschutzwalles kommt das Schallgutachten zu folgenden Ergebnis ⁴:

- Zitatbeginn

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall im Bereich der vom Naturbad am stärksten betroffenen Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebiets der maßgebliche ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERT am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) von:

$$OW/IRW = 55 \text{ dB(A)}$$

unter Beachtung des in Abschnitt 4.4 beschriebenen Nutzungsumfangs sowie des geplanten Lärmschutzwalls im 1. Obergeschoss überschritten wird.

In den Freiflächenbereichen bzw. im Erdgeschoss kann demgegenüber die Einhaltung bzw. Unterschreitung des WA- ORIENTIERUNGSWERTS vorausgesetzt werden.

- Zitatende

Da die Orientierungswerte auf den Freiflächen und in den Erdgeschossbereichen unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles sicher eingehalten werden, wird dieser entsprechend festgesetzt. Im Hinblick auf die Obergeschosse ist im Schallgutachten weiter ausgeführt:

- Zitatbeginn

(Es) sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume im Obergeschoss, in den Gebäudeseiten, die dem Naturbad zugewandt sind, soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Soweit eine derartige Grundrissgestaltung nicht konsequent umgesetzt werden kann, ist sicher zu stellen dass in den vorgenannten Gebäudeseiten keine öffenbaren Fenster schutzwürdiger Räume angeordnet werden. Eine ausreichende Belüftung dieser Räume ist durch geeignete Maßnahmen (=> z.B. Querlüftung über die dem Naturbad abgewandte Gebäudeseite) zu gewährleisten.

- Zitatende

Diesem Vorschlag wird so gefolgt, da es sich nur um eine überschaubare Anzahl von Tagen im Jahr handelt, an denen mit dem Freizeitlärm aus dem Naturbad zu rechnen ist. Die Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes, wo es in den Obergeschossen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor den geöffneten Fenstern kommen könnte, wird als WA* festgesetzt. Dort ist darauf zu verzichten, öffenbare Fenster einzubauen oder der Grundriss ist im Rahmen der "Selbsthilfe" so zu gestalten, dass keine Fenster auf der Lärmzugewandten Seite errichtet werden. So wird der Nachfrage nach Bauplätzen entsprochen und gleichzeitig sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in den Obergeschossen gewahrt sind.

- Gewerbelärm

Zwischen dem neuen Baugebiet und der Anlieferzone des bestehenden Lebensmittelmarktes wird es nicht zu Konflikten kommen, da für die Anlieferungen der Zeitraum von 22.00 – 6.00h laut Baugenehmigung ausgeschlossen ist.

⁴) ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Des Weiteren ist es erforderlich, die Emissionen des Gewerbepark Broistedt zu berücksichtigen. Hierzu führt das Gutachten Folgendes aus ⁵⁾:

- Zitatbeginn

Durch die im Bebauungsplan "Gewerbepark Broistedt" festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (=> "abstrakter Planfall) zzgl. der für das im Geltungsbereich gelegene eingeschränkte Gewerbegebiet zu Grunde gelegten Emissionskontingente von:

6.00 – 22.00 Uhr: LE,K" = 60 dB(A)

22.00 – 6.00 Uhr: LE,K" = 45 dB(A)

ergibt sich für große Teilflächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA gem. BauNVO) eine Überschreitung der maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE von: WA-Gebiet:

6.00 – 22.00 Uhr: OW = 55 dB(A)

22.00 – 6.00 Uhr: OW = 40 dB(A)

um bis zu rd. 3 dB(A). Dabei wird die Immissionsbelastung durch die gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen des B-Plans "Gewerbepark Broistedt" bestimmt; das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet trägt nicht nennenswert zum Gesamtpegel bei. Im geplanten Mischgebiet kann die Einhaltung der ORIENTIERUNGSWERTE vorausgesetzt werden.

- Zitatende

Nach Abwägung aller öffentlichen Belange unter und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft, die nicht beeinträchtigt werden sollen und der Aufgabe des Grundzentrums Lengede andererseits, Wohnungen und Arbeitsplätze vorzuhalten, wird die Festsetzung auch des Allgemeinen Wohngebietes als angemessen erachtet. Eine Überschreitung von bis zu 3 dB ist Sälzer folgend als nicht wesentlich zu bewerten. Im Schallgutachten ist dazu folgendes ausgeführt ⁶⁾:

- Zitatbeginn

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u.a. Salzer):

.messbar /nicht messbar:

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

.wesentlich/ nicht wesentlich:

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV – eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A)xvi definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines

⁵⁾ ebenda

⁶⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\bullet \ddot{E} + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\bullet \ddot{E} - 3 \text{ dB(A)}$) wird. Insofern kann eine Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE um bis zu 3 dB(A) ggf. als .geringfügig angesehen werden und wäre dem gemäß abwägungsfähig.

- Zitatende

Vor diesem Hintergrund, da Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig ist und die mischgebietstypischen Werte sicher eingehalten sind, wird die Situation und Vorbelastung des Allgemeinen Wohngebietes als hinnehmbar angesehen. Hinzu kommt, dass für das für die Obergeschosse ohnehin passiver Schallschutz festgesetzt wird, der, wenn er denn schon da ist, auch den Gewerbelärm abschirmt.

Gesondert geprüft wurde die Frage möglicher Einflüsse der im Gewerbepark vorhandenen Biogasanlage auf die Wohnnutzung. Da die vorliegenden Gutachten zu Schall- und Geruchsemissionen der Biogasanlage bereits für deren Umgebung –Westrand des Grundstückes Lise-Meiner-Straße 15 –die Einhaltung der Orientierungs- bzw. Richtwerte nachweisen, kann auf Grund der Entfernung zwischen diesem Bereich und dem Wohngebiet (rd. 250 m zum Ostrand) eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Betrieb der Biogasanlage sicher ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewährleistet.

2.6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Wirtschaftsweg an den Planbereich. Von dort ist mit Emissionen zu rechnen. Diese sind im dorftypischen Umfang hinzunehmen. Insbesondere ist mit den Emissionen der landwirtschaftlichen Verkehre zu rechnen.

2.6.3 Geruchsemissionen

In einer Entfernung von ca. 500m nordöstlich des Planbereiches besteht eine Biogasanlage. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde ein Geruchsgutachten nach GIRL erstellt, das zu dem Ergebnis kam, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit in der unmittelbaren Nachbarschaft bis maximal 14 % der Jahresstunden betrifft. Da sich das neue Baugebiet in einer Entfernung von 500m und mehr zu der Biogasanlage befindet und die Hauptwindrichtung zu dem aus Westen kommt, ist nicht mit erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die Gemeinde erachtet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt.

2.7 Baugrund und Boden

Begleitend zur Planung wurde ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass alle Materialien mit Ausnahme des Asphalt Aufbruches aus der Wolfenbütteler Straße mehr oder weniger unkritisch wieder eingebaut werden können.

Zur Bauausführung werden folgende Hinweise gegeben⁷

⁷ bsp Ingenieure; Erschließung BG „Broistedt“ 1. BA, Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten; Proj.-Nr. 513.14; Braunschweig 12.11.2014

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Zitatbeginn

Der Oberboden ist im gesamten Plangebiet vollständig abzuschleppen und seitlich zu lagern.

Die im Planum anstehenden Böden sind sehr witterungsempfindlich und aufweicungsgefährdet und neigen bei mechanischer Beanspruchung (z. B. Befahren) zum Aufweichen und Verbreiten. Daher ist ein geeigneter Planumsschutz vorzusehen.

Für den erforderlichen Bodenaustausch empfehlen wir den Einbau von qualifizierten Schüttstoffen (Kies der Bodengruppe GW, GI nach DIN 18196 bzw. Mineralstoffgemisch FSS nach ZTV SoB-StB 04). Das Material ist lagenweise ($d \leq 0,3$ m) verdichtet einzubauen.

Wir empfehlen bei der Durchführung von Erdbau- und Gründungsmaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechenden Abnahmen von Erdplanien oder Gründungssohlen.

- Zitatende

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Allgemeines Wohngebiet	2,94	64,1%
• Straßenverkehrsfläche	0,47	10,2 %
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,09	2,0 %
• Private Grünfläche	0,25	5,4 %
• Öffentliche Grünfläche	0,84	18,3 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	4,59	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nordöstlichen Ortsrandes für Broistedt und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten und eine angemessene Gestaltung in der Nachbarschaft zu dem Einkaufszentrum zu sichern, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen regelt. Zu den neu festgesetzten Baugebieten werden Regelungen getroffen, die den Regelungen in der Nachbarschaft in etwa entsprechen.

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. 054 "Am Naturbad". 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.
- 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.
- 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 ermittelte und bewertete 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 Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,59 ha. Es werden im Umfang von 2,94 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze von 0,45 können dort zu einer Versiegelung von max. 1,32 ha der Fläche führen.

Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO beträgt also maximal 1,32 ha und ist damit kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodelles⁸⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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" ¹²⁾.

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:

Die Gemeinde hatte die Erstellung eines Schallgutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

4.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche bzw. als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft festgelegt.

Im Westen der Ortslage 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. Der Planbereich erstreckt sich auf bauleitplanerisch gesicherte Bereiche und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker dar bzw. ist bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne erfasst und bebaubar.

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): 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 ist. 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.

Um im Hinblick auf den Artenschutz Planungssicherheit zu haben, ist auf Grund der Lage des Planbereiches im potentiellen Lebensraum der Feldhamster eine entsprechende Kartierung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es wurden 33 Schlupflöcher aufgefunden. Insofern wird bei der Unteren Naturschutzbehörde die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Flächen für deren Neuansiedlung stehen zur Verfügung und werden dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesichert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt.

In dem Rahmen wurden auch Brutvögel erfasst. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten noch Bodenbrüter aufgefunden.

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.

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm, den Gewerbelärm des Einkaufszentrums und durch den "Gewerbepark Broistedt" vorbelastet.

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.

Der Planbereich ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2 vorzusehen.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

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. Die bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen erfassten Bereiche stünden der hier übernommenen Nutzung bereits zur Verfügung.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung / Verminderung:

Da der Bereich im Nordosten von Broistedt zentral am 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.

Um im Hinblick auf den Artenschutz Planungssicherheit zu haben ist auf Grund der Lage des Planbereiches im potentiellen Lebensraum der Feldhamster eine entsprechende Kartierung in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Es wurden 33 Schlupflöcher aufgefunden. Insofern wird bei der Unteren Naturschutzbehörde die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Flächen für deren Neuansiedlung stehen zur Verfügung und werden dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesichert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das allgemeine Wohngebiet, die Mischgebiete und das Sondergebiet Kleingewerbe und die Erschließung ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage von flächenhaften Gehölzstreifen gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplans am Übergang zur Landschaft bzw. zum Naturbad 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 sowie auf die Anlage von Garagen und Stellplätzen.

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 Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biooptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurden.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biooptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	4,50	1	4,50	Baugebiete (WA)- versiegelbare Flächen (X)	1,32	0	0
Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,09	0	0	neuzeitliche Ziergärten im WA (PHZ)	1,62	1	1,62
				Strauch-Baumhecke (HFM)	0,64	3	1,92
				Neue Parkanlage mit RRB naturnah (PAN)	0,38	2	0,76
				Sonstige Spielanlage (PSZ)	0,07	1	0,07
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,47	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0
Summe:	4,59		4,50	Summe:	4,59		4,37
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			4,50	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			4,37

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,65

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 4,50 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 4,37 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,65 Werteinheiten vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. In diesem Jahr ist Getreide angebaut. Um Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen. Im Hinblick auf ein mögliches Feldhamstervorkommen, werden Kartierungen vorgenommen.. Das Artenschutzrecht wird beachtet.

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, Schla-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

cken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Der Planbereich ist in die Erdfallgefährdungskategorie 3 einzustufen. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2 vorzusehen.

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 wurden 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 Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,59 ha. Es werden im Umfang von 2,94 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze von 0,45 können dort zu einer Versiegelung von max. 1,32 ha der Fläche führen.

Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO beträgt also maximal 1,32 ha und ist damit kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städte-tagsmodelles¹³⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Durch das Büro Ökologie und Umwelt wurden die erforderlichen Begehungen durchgeführt. Die Erfordernisse des Artenschutzrechtes werden beachtet. Bei den bisherigen Begehungen wurden keine Bodenbrüter angetroffen. Um Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

Hinsichtlich der Lage des Planbereiches im potentiellen Feldhamsterlebensraum wurde ebenfalls kartiert. Es wurden 33 Schlupflöcher aufgefunden. Insofern wird bei der Unteren Naturschutzbehörde die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Flächen für deren Neuansiedlung stehen zur Verfügung und werden dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesichert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt. Die Maßnahme ist für April/ Mai 2015 nach Ende des Winterschlafes vorgesehen.

In dem Rahmen wurden auch Brutvögel erfasst. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten noch Bodenbrüter aufgefunden.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 13.04.2015 teilt der **Wasserverband Peine** Folgendes mit:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch

¹³⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

- 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.

Am 27.04.2015 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

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 die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Bebauungsflächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- 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 nach der Errichtung der TK-Infrastruktur 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 Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

- Vorbeugender Brandschutz

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Am 30.04.2015 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO 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 300 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 Löschwasserenteiche 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.

Die **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH** teilt am 30.04.2015 Folgendes mit:

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de.

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Immissionsschutz

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist am 29.04.2015 auf die Emissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe wie folgt hin:

Durch die Bewirtschaftung der im Süden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Weide) kommt es in den Wintermonaten von Oktober bis Dezember (Rinderhaltung in der Kurzendmast) zu landwirtschaftlich verursachten Stäuben, Geräuschen und Gerüchen. Diese 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. Dasselbe gilt für die durch die Bewirtschaftung von zwei Getreidesilos ausgehenden Emissionen sowie auch für im Randbereich des Geltungsbereiches geplante Wirtschaftsgebäude (hier Lagerhalle).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die **Industrie- und Handelskammer Braunschweig** gibt am 14.04.2015 folgenden Sachverhalt bekannt:

Die o. g. Bauleitplanverfahren dienen der Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet, Mischgebiet, einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kleingewerbe sowie einem allgemeinen Wohngebiet nördlich des Naturbades Broistedt und unmittelbar südlich angrenzend an den bestehenden Industrie- und Gewerbepark Broistedt. Im Industrie- und Gewerbepark Broistedt sind u. a. folgende Unternehmen ansässig.

- Ch. Borchard GmbH & Co. KG, Vechelder Straße 23, 38268 Lengede *Säge-, Hobel- und Holzimprägnierwerke*
- Hoffmann Maschinen- und Apparatebau GmbH, Hauerstraße 2 – 4, 38268 Lengede Maschinenbau
- Lehnkering, Distributionslogistik GmbH, Heinrich-Büssing-Straße 1, 38239 Salzgitter *Logistische Dienstleistungen*
- Rausch Metalltechnik GmbH, Lise-Meitner-Straße 7, 38268 Lengede *Herstellung von Schmiede-, Press-, Zieh- und Stanzteilen, gewalzten Ringen und pulvermetallurgischen Erzeugnissen*
- Teach & Drive, Verkehrsausbildungszentrum Gesellschaft mbH, Lise-Meitner-Straße 2, 3828 Lengede *Kraftfahrerschulen*
- Wilhelm Stoll Maschinenfabrik, Bahnhofstraße 21, 38268 Lengede *Herstellung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen*

Mit den genannten gewerblichen Nutzungen durch die ansässigen Unternehmen sind zwangsläufig Lärmemissionen verbunden, die auf das gesamte Plangebiet einwirken.

- Verkehrliche Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** gibt mit Schreiben vom 28.04.2015 folgende Hinweise:

Die im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße erforderlichen Sichtdreiecke der Anfahrtsicht sind gemäß der Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen (RAST 06), Tabelle 59 mit 3 m/ 70 m bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan erichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Über den Anschluss der neuen Gemeindestraße ist eine Vereinbarung gemäß beigefügten Merkblatt zwischen der Gemeinde Lengede und dem Land Niedersachsen vertreten durch den Geschäftsbereich Wolfenbüttel abzuschließen. Hierin wird u. a. geregelt, dass alle Herstellungs-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten gemäß §§ 34 Abs. 1 und 35 Abs. 3 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu Lasten der Gemeinde gehen.

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 20.04.2015 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes bekannt:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Durch die Bewirtschaftung der im Süden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Weide) kommt es in den Wintermonaten von Oktober bis Dezember (Rinderhaltung in der Kurzendmast) zu landwirtschaftlich verursachten Stuben, Geräuschen und Gerüchen. Diese 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. Dasselbe gilt für die durch die Bewirtschaftung von zwei Getreidesilos ausgehenden Emissionen sowie auch für im Randbereich des Geltungsbereiches geplante Wirtschaftsgebäude (hier Lagerhalle). Wir bitten dies mit in den Begründungstext aufzunehmen.

Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg ist Erschließungsweg für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche. Es ist zu gewährleisten, dass er weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge (Mähdrescher haben eine Breite von 3,50 m) befahrbar ist. Ein einseitiges Halteverbot der Erschließungsstraße wäre eine Möglichkeit, Verkehrskonflikte zu vermeiden.

Hinsichtlich der geplanten Umnutzung des Geltungsbereiches gehen wir davon aus, dass Einvernehmen mit den Eigentümern und den Bewirtschaftern der Fläche hergestellt wurde.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**, teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 31.03.2015 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Am 30.04.2015 gibt der **Landkreis Peine** folgenden Hinweis:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Kartierungen hinsichtlich Feldhamstern und Brutvögeln (auch Wachtel) vorzunehmen. Das Artenschutzrecht gilt zwar unmittelbar; darüber hinaus sind jedoch auch Lebensraumverluste von Tieren als Schutzgut der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und in die Abwägung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen einzustellen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB).

- Bodenkundliche Hinweise

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 27.04.2015 Folgendes mit:

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plangebiet (im feuchten Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten), sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit zu verhindern.

Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter *Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit (SM)* eingestellt.

Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.

Am 20.05.2015 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weiter mit:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover bestehen gegen die Überbauung der ehemaligen Erz-Aufschlussbohrung keine Bedenken.

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 30.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015 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 30.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2015 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 29.06.2015 bis einschließlich 29.07.2015 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.06.2015 benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

- erneute Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung vom 05.10.2015 bis einschließlich 05.11.2015 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.10.2015 erneut benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich mit einer Größe von 4,59 ha befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Broistedt. Im Norden grenzt der "Gewerbepark Broistedt" an, im Osten die Kreisstraße K 74/ Ortsumgehungsstraße/ Barbecker Straße und südlich befinden sich die Sportanlagen und das Naturbad. Zwischen dem neuen Baugebiet und der bestehenden Bebauung an der "Wolfenbütteler Straße" befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der als solcher teilweise im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Es wird ein Wohngebiet und am Übergang zum Einkaufszentrum und dem Gewerbepark Broistedt Gewerbegebiete entwickelt, um der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten nachzukommen und eine Vorsorge für erforderliche Infrastruktureinrichtungen zu treffen.

Um alle Baugebiete in das Ortsbild harmonisch zu integrieren, wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.

Um den Straßenraum nicht über die Maße einzuengen und ein großzügige Wirkung des Straßenraumes zu gewährleisten, wird geregelt, dass auch für die in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen wie Garagen und Carports zu den öffentlichen Straße ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten ist. Um den Straßenraum nicht durch oberirdisch verlegte Leitungen zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Es werden im Umfang von 2,94 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze von 0,45 können dort zu einer Versiegelung von max. 1,32 ha der Fläche führen.

Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO beträgt also maximal 1,32 ha und ist damit kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodelles¹⁴⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

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.

Die geplanten Baugebiete grenzen im Nordwesten an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 050 "Einkaufszentrum Broistedt" mit örtlicher Bauvorschrift an, der im Bereich der Anlieferung durch diese Planung im Hinblick auf den Schallschutz geändert wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr.045 "Sportanlage/ Naturbad Lengede" an. Hinsichtlich des zu erwartenden Freizeitlärmes sind geeignete Maßnahmen zu ergrei-

¹⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

fen, die Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neuen Baugebieten gewährleisten.

Über die Umgehungsstraße hinweg befindet sich nördlich des Planbereiches das Plangebiet Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" mit seinen Änderungen. In Bezug auf den Gewerbelärm werden bei der Neuplanung ebenfalls geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen sein.

Zum Bebauungsplan ist ein Schalltechnisches Gutachten im Büro Bonk, Maire, Hopmann erstellt worden, das die Gegebenheiten der Nachbarschaft berücksichtigt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind vollumfänglich in die Planfestsetzungen eingearbeitet worden, so dass im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

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 und des Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarfes 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 dem Ergebnis der inzwischen vorliegenden Feldhamsterkartierung sind innerhalb des Plangebietes keine Feldhamster vorhanden. Um Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Bau- und Feldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

Hinsichtlich der Lage des Planbereiches im potentiellen Feldhamsterlebensraum wurde ebenfalls kartiert. Es wurden 33 Schlupflöcher aufgefunden. Insofern wird bei der Unteren Naturschutzbehörde die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Flächen für deren Neuansiedlung stehen zur Verfügung und werden dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesichert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt. Die Maßnahme ist für April/ Mai 2015 nach Ende des Winterschlafes vorgesehen.

In dem Rahmen wurden auch Brutvögel erfasst. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten noch Bodenbrüter aufgefunden.

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.

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).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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 ⁶⁾
- Grenzregelung ⁶⁾
- Enteignung ¹⁵⁾

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Ein Grunderwerb und die Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen werden erforderlich. Hierzu wird die Begründung im Laufe des Planverfahrens ergänzt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 29.06.2015 bis einschließlich 29.07.2015 und gem. § 4a (3) BauGB nach § 3 (2) BauGB erneut vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 öffentlich ausgelegt.

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)

¹⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.