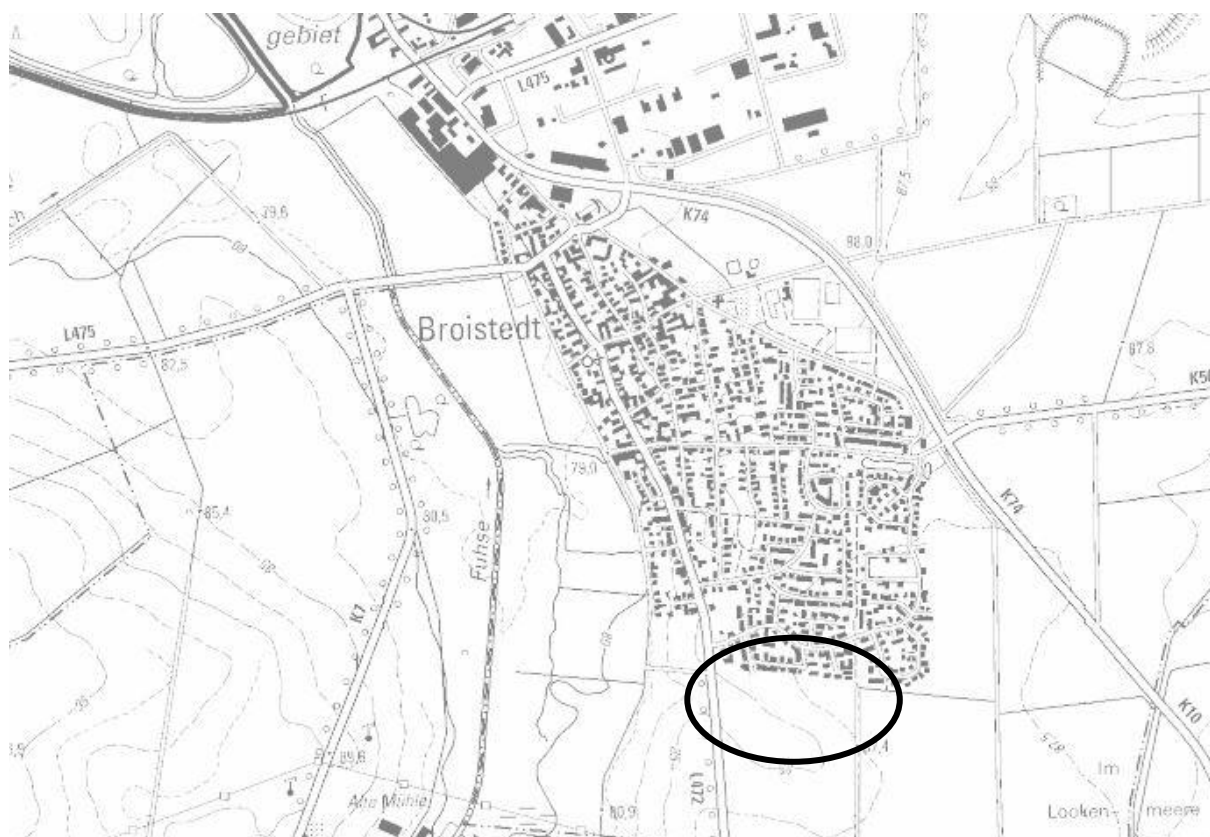


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 060 "Broistedt Süd" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 03 / 2017  
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; M. Sc. Ing. M. Roszewska, B. Sc. Ing. L. Siedler;  
A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet	8
2.2 Verkehrsflächen	10
2.3 Grünflächen	10
2.4 Fläche für die Landwirtschaft	11
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	12
2.7 Immissionsschutz	12
2.8 Grünordnung und Landespflege	14
2.9 Flächenbilanz	16
<b>3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>16</b>
<b>4.0 Umweltbericht</b>	<b>17</b>
4.1 Einleitung	17
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.2.1 Bestand	19
4.2.2 Entwicklungsprognose	20
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	21
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	23
4.3 Zusatzangaben	23
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>24</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>29</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>30</b>
7.1 Planungsziel	30
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	30
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>31</b>
8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	31
8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	31
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	31
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>31</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>32</b>
<b>Anhang 1: Artenliste</b>	<b>33</b>
<b>Anhang 2: Biotoptypen Karte</b>	<b>34</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. rd. 13.300 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 Ilsede (beide Landkreis Peine) und im Süden an die Stadt Salzgitter. Westlich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim).

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

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

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

Die Ortschaft Broistedt zählt gegenwärtig 3.930 Einwohner (Stand: 04/ 2016) 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. 13.300 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 Süden der bebauten Ortslage von Broistedt am Übergang zur freien Landschaft. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um am Grundzentrum sowohl für den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung als auch für den grundzentralen Bedarf an der Siedlungsachse Bauplätze für Mehrfamilien und Einfamilienhäuser bereitzustellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 48 – 52 Bauplätze (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) bereitgestellt; rechnerisch auf Grund der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus können bis zu 70 Bauplätze entstehen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereichs als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen am Übergang zum Vorranggebiet für Freiraumfunktionen festgelegt. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, wird der Südrand des Plangebietes als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort soll ein extensiver Grünlandbereich mit einer Feldhamstergerechten Vegetation gesichert werden. Darüber hinaus wird die südlich angrenzende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um deutlich zu machen, dass die Siedlungsentwicklung von Broistedt im Süden beendet ist. Die spiegelt das Ergebnis einer Besprechung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig vom 23.02.2016 wieder.

Lengede und Broistedt liegen an der teilräumlichen Siedlungsachse Salzgitter/Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (Zweckverband Großraum Braunschweig; Nahverkehrsplan 2016; C2.2) liegen. Dort ist Folgendes zu beachten:

*"Für den ÖPNV sind derartige räumliche Strukturen förderlich, da hier die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen Fahrgastzahlen erreicht werden können. Für den ÖPNV-Betrieb sind weiterhin gerichtete Austauschbeziehungen entlang der Siedlungsachsen vorteilhaft. Daher sind die Siedlungseinheiten so zu entwickeln, dass sie perlschnurartig auf einer Siedlungsachse liegen und über eine entsprechende Bedienung oder Bedienbarkeit mit einem öffentlichen Verkehrsmittel verfügen. Vor allem die Ausweisung von Siedlungsflächen an Stationen des Schienenverkehrs bietet für einen größeren Kundenkreis schnelle, störungsfreie und direkte Verbindungen sowie in der Folge eine bessere Auslastung der Schienenstrecke und eine höhere Wirtschaftlichkeit.*

*Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich."*

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit Haltestellen in einer Entfernung von ca. 100 m an der "Lebenstedter Straße" gewährleistet. Das Busangebot besteht aus zwei Linien: 530 (Peine – Ilsede – Lenge-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

de- Broistedt- Salzgitter-Lebenstedt) und 640 (Salzgitter – Broistedt – Lengede). Für eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen, ist eine gesonderte Fußweganbindung in Norden und Westen des Planbereichs vorgesehen.

Durch die Planung wird dazu beigetragen, Bauplätze für den stark nachgefragten Einfamilienhausbau ebenso wie Bauplätze für Geschosswohnungsbau bereitstellen zu können. In Broistedt sind Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Ganztagsgrundschule vorhanden und über den Bahnhof mit P&R sowie B&R Anlage besteht neben den Zugangsmöglichkeiten zu den Bussen, eine optimale Einbindung in den schienengebundenen ÖPNV. Zudem kann von dem neuen Baugebiet Lengede, wo alle weiteren Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden, auf kurzem Wege erreicht werden.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass allein für die Eigenentwicklung in Broistedt 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr benötigt werden. Für 3.930 Einwohner, die Broistedt nach gemeindeeigener Zählung im Frühjahr 2016 hatte, beträgt der Bedarf für 5 Jahre also ca. 69 Wohneinheiten. Mit dem Baugebiet "Am Naturbad wurden zuletzt ca. 40 Bauplätze bereitgestellt, so dass in Broistedt derzeit sowohl zu Deckung des Bedarfes für die Eigenentwicklung aus auch im Sinne der grundzentralen Aufgaben weiterhin ein Bedarf besteht, der durch die vorliegende Planung gedeckt werden soll.

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

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 060 "Broistedt Süd" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede in Verbindung mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Fläche für Landwirtschaft dar. Mit der 19. Änderung werden Wohnbauflächen, entlang des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges dargestellt. Der südliche Teil des Planbereichs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

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.

Das vorliegende Plangebiet grenzt südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 "Am Lebenstedter Weg" mit örtlicher Bauvorschrift an. Der Planbereich umfasst eine Fläche von 9,20 ha. Es werden im Umfang von 3,67 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl abhängig von Zahl der Vollgeschosse von 0,3 bis 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen von 50 % und der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer Versiegelung von max. 2,50 ha kommen. Es werden bis zu ca. 70 Wohneinheiten ermöglicht, um den Bedarf für die Eigenentwicklung in Lengede zu decken und darüber hinaus der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung zu tragen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Um einerseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und andererseits im Hinblick auf die Vorkommen von Feldhamstern<sup>1)</sup> angemessen zu planen, werden die an die freie Landschaft angrenzenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung einer dichten Strauchhecke aus heimischen Gehölzen am Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert. So wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ortsrandeingrünung gewährleistet und deutlich gemacht, dass die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle im Süden von Broistedt abgeschlossen ist.

Gleichzeitig wird es vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, im Hinblick auf die Feldhamstervorkommen, einen Antrag auf Ausnahme vom Artenschutzrecht zu stellen. Der positive Bescheid und die Genehmigung der Umsiedlung der Feldhamster ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung und Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells<sup>2)</sup> vorgenommen worden und wird im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

Im Westen, grenzt die Landesstraße L 742/ "Lebenstedter Straße" an den Planbereich an. Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von 45 m und mehr zur Fahrbahnachse der "Lebenstedter Straße". Insofern ist der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm von der Landesstraße zu beachten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, ist auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengen an Hand des Gutachtens zum gegenüberliegenden Baugebiet "An der Fuhseae" die 58 dB(A) Isophone hier übertragen worden. Diese ist als Grenze des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass zunächst der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag für die Planung zu Grunde zu legen ist. Eine Abweichung von 3 dB kann in der Regel als unwesentlich angenommen werden. Unter dem Aspekt, einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und andererseits ein angemessenes Ortsbild zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, zwischen der Landesstraße und dem Baugebiet die erforderlichen Regenwasserrückhaltmaßnahmen anzuordnen und so, einen Abstand zu gewährleisten, der die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert. Um dies abzusichern, ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden und dessen Ergebnisse in weiteren Kapiteln der Begründung berücksichtigt worden. .

Des Weiteren liegt 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 Ein- und Mehrfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Damit

- 
- <sup>1)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine, Bebauungsplan Nr. 60 mit örtlicher Bauvorschrift "Broistedt Süd"; Feldhamster *Cricetus cricetus* (L. 1758) Untersuchung 2016, Braunschweig 09/ 2016
- <sup>2)</sup> Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

soll für den süd- und östlichen Ortsrand von Broistedt abschnittsweise eine künftige Ortsarrondierung erfolgen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 48 – 52 Bauplätze (wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt) im Süden der Ortslage bereitgestellt.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen, insofern wurde im Sommer 2016 eine Feldhamsteruntersuchung durchgeführt, die zur Ergebnis kam, dass es sich innerhalb der Ackerflächen lokale Population der Feldhamster befindet. Insofern wird im Mai des laufenden Jahres eine weitere Kartierung durchgeführt, um die Entwicklung der Feldhamsterpopulation zu dokumentieren.

Der Baubeginn erfolgt erst, wenn die Ergebnisse der Kartierung vorliegen, geeignete Flächen zur Umsiedlung der Feldhamster nachgewiesen sind, die erforderliche Genehmigung zur Umsiedlung der Feldhamster vorliegt und diese erfolgt ist. Diese Vorgehensweise ist im Rahmen einer Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt worden.

Auf Grund der örtlichen Situation und der Lage von Broistedt zu Salzgitter-Lebenstedt, ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverband Großraum Braunschweig zwischen den beiden Orten ein Vorranggebiet für Freiraumfunktionen festgelegt. Dieser Lage wird mit der Planung Rechnung getragen, indem am Südrand der geplanten Bebauung eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung einer dichten Strauchhecke aus den heimischen Gehölzarten, festgesetzt wird. Somit soll nicht nur eine gestalterische Ausgleichsmaßnahme sondern auch eine Ortsrandeingußung vorgenommen werden die einen verträglichen Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlichen Bereichen sichert. Südlich an die Strauchhecke angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um den Ortsrand abschließend zu dokumentieren und die Flächen für Freiraumfunktionen planungsrechtlich abzusichern. Dies entspricht dem Ergebnis einer Besprechung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig vom 23.02.2016.

Auf Grund der Lage östlich der Landesstraße sind die Verkehrsimmissionen bei der Planung angemessen zu beachten.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange von Natur und der Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt. Aufbauend auf das Ergebnis der Eingriffsregelung wird die Gemeinde neben naturräumlichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auf Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplans zurückgreifen. Insbesondere werden im Hinblick auf die Feldhamsterpopulation Flächen für deren Umsiedlung bereitzustellen sein. Sofern die weiteren Kartierungen der Population im Planbereich auch während der weiteren Planung in der kommenden Vegetationsperiode deren Vorkommen bestätigen sollten.

---

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

Der Planbereich befindet sich südlich der bebauten Ortslage von Broistedt und grenzt unmittelbar im Westen an die Landesstraße L 472. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

neues Wohngebiet zu schaffen und damit der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen und dem Bedarf für die Eigenentwicklung Rechnung zu tragen.

## **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

---

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 3,67 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 soll eine GRZ von 0,4 zugelassen werden. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 2,50 ha versiegelt werden.

Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise des Einfamilienhauses, auch für barrierefreies Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird im überwiegenden Teil des Bereichs eingeschossige Bebauung vorgesehen. Mit Bezug auf die umgebende Bebauung und zur Verwirklichung von Geschosswohnungsbau wird im Osten und nordöstlichen Rand des Gebiets Zweigeschossigkeit zugelassen. So wird den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen. Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise vorgesehen, da so sowohl Einzel- oder Doppelhäuser als auch Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 m errichtet werden können.

Um den Bauherren die größtmögliche Flexibilität auf Ihren Grundstücken zu ermöglichen, erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig durch die Festsetzung von Baugrenzen, die zu den Baugebietsrändern und den Verkehrsflächen im Wesentlichen lediglich die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3 m beachten. Nur nach Norden wird aus Rücksicht auf die dort vorhandene unterirdische Trinkwassertransportleitung die überbaubare Grundstücksfläche auf einen etwas größeren Abstand von 5 m eingeschränkt.

Das Baugebiet befindet sich in einer Entfernung von 45 m und mehr zur Straßenachse der Landesstraße L 472/ "Lebenstedter Straße".

Für die städtebaulichen Planungen sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18 005 heranzuziehen, die der Abwägung zugänglich sind. In allgemeinen Wohngebieten betragen diese am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A). Dabei wird davon ausgegangen, dass zunächst der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag für die Planung zu Grunde zu legen ist. Eine Abweichung von 3 dB kann in der Regel als unwesentlich angenommen werden. Unter dem Aspekt, einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und andererseits ein angemessenes Ortsbild zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, zwischen der Landesstraße und dem Baugebiet die erforderlichen Regenwasserrückhaltmaßnahmen anzuordnen und so, einen Abstand von 45 m und mehr zur Fahrbahnachse zu gewährleisten, wo nach dem Schallgutachten zum gegenüberliegenden Baugebiet "Am Lebenstedter Weg" die 58 dB(A) Isophone anzunehmen ist. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist so angemessen gesichert. Um



Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

die abzusichern wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>3)</sup> erstellt, das diese Annahmen im Wesentlichen bestätigt. Insofern kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) verzichtet werden. Durch die entlang der Straße festgesetzten Grünflächen für Regenwasserrückhaltmaßnahmen wird so viel Abstand gesichert, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tage auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke eingehalten werden. Lediglich am Westrand des Baugebiets werden diese Werte überschritten. Eine Überschreitung von bis zu 3 dB kann nach den Regelungen der TA Lärm als nicht wesentlich angesehen werden. Insofern ist in den Planunterlagen die 58 dB(A) Isophone dargestellt. In Dorfgebieten, wo Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört, gelten gem. DIN 18.005 für Schallschutz im Städtebau am Tage Orientierungswerte von 60 dB(A). Daher und da auf den Grundstücken ausreichen Bereiche zur Verfügung stehen, wo die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sicher eingehalten sind, werden die Festsetzungen im Hinblick auf den Freiflächenschutz als angemessen erachtet.

Für die Obergeschoss- bzw. Dachgeschosse im straßennahen Bereich – der Bebauungsplan lässt durch die Begrenzung auf I-Vollgeschoss an dieser Stelle faktisch nur ein Dachgeschoss zu – ist eine stärkere Verlärmung des Außenraumes zu beobachten. Wie in der Abwägung zu den schutzwürdigen Außenwohnbereichen in der Erdgeschosszone stellt sich die Gemeinde auch hier auf den Standpunkt, dass gesunde Wohnverhältnisse noch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte auf bis zu 58 dB(A) gewährleistet sind. Da es nach dem Gutachten auf einem im Südwesten liegenden Grundstück zu weitergehenden Überschreitungen kommen kann setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. Insofern sollte hier auf die Anlage von Balkonen, Loggien o. ä. verzichtet werden. Da es allerdings ausreichend ist, wenn eine Wohnung auch noch zusätzliche, besser geschützte Außenwohnbereiche besitzt, schließt die Gemeinde die Anlage von Balkonen o. ä. für das betroffene Grundstück nicht gänzlich aus, sondern fordert im Fall ihrer Errichtung lediglich den Nachweis, dass auch ein entsprechend geschützter Außenraum besteht. Bei Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss könnte dies durch Zuordnung eines Außenraumes in der Erdgeschosszone sichergestellt werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte errechnet das Gutachten insbesondere für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr). Das Gutachten ermittelt hier die Lärmpegelbereiche I, II und III als bestimmende Größe für den baulichen Schallschutz, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein, wo die 45 dB(A)-Isophone in der Nachtzeit überschritten wird. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den Anforderungen an den passiven Schallschutz dort eine fensterunabhängige Belüftung notwendig, wo die Orientierungswerte von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft hier eine entsprechende Festsetzung.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Ortsgestalt ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Festsetzung sorgt für eine Durchgrünung des Baugebietes und soll die künftigen Grundstückseigentümer dazu anregen weitere standortheimische Gehölze auf den

---

<sup>3)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 60 "Broistedt Süd" der Gemeinde Lengede Ortschaft Broistedt, Nr. 17038, Garbsen 29.03.2017

Grundstücken anzupflanzen. So soll ein grünes Quartier am Ortsrand entwickelt werden.

## 2.2 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Einbindung des Plangebiets in das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 472. Hieran besteht ein Anschluss über die nördlich des Plangebiets liegenden Weidenweg und den Erlenweg an die Kastanienstraße.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit Breiten von 6 m und 7,5 m zur Erschließung festgesetzt. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als angemessen erachtet. Der Ausbau der neuen als Ringstraße vorgesehenen Erschließung ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen. Es werden weiterhin im Umfang von 0,01 ha ein Fuß- und Radweg und zwei kleine Anliegerstraßen in einer Breite von 4 m festgeschrieben. Um die Anbindung an das Regenwasserrückhaltebecken im Westen mit Blick auf die Entwässerung und die Erschließung von Hinterliegergrundstücken zu sichern, wird dies als angemessen erachtet.

Bezogen auf die künftige Erweiterung des Wohngebiets nach Osten soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Straßenführung verlängert werden, die gegenwärtig an einem landwirtschaftlichen Weg endet.

### - Park- und Stellplatzflächen

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

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

Um die möglichst flexible Realisierung der Planung zu gewährleisten, wird auf die zeichnerische Festsetzung von Parkplätzen verzichtet, da der Bebauungsplan keine Grundstückszuschnitte festsetzt.

## 2.3 Grünflächen

---

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Plangebiet umfangreiche Grünflächen fest. Im Einzelnen handelt es sich um einen 8 m breiten Bereich im Norden des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, einen ca. 68 – 40 m breiten Bereich entlang des "Lebenstedter Weg" und eine 10 m dicke Strauchhecke am Übergang zur freien Landschaft im Süden des Plangebietes. Insgesamt werden ca. 1,18 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Im Nordosten zwischen dem bestehenden Wohnquartier und dem neuen allgemeinen Wohngebiets wird eine 8 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. So wird einerseits ein verträglicher Übergang von dem be-

stehenden zu dem neuen Baugebiet gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit geboten, ein Grünzug im Quartier zur Naherholung zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine Trinkwasserleitung mit Ihrem Schutzstreifen von 6 m, der bei eventuellen Bepflanzungen zu berücksichtigen sein wird.

An der Straße "Lebenstedter Weg", wo das Gelände am tiefsten Gelegen ist, wird eine erforderliche Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung eventuell als Trockenbecken gemäß der hydraulischen Erfordernisse angelegt. Um die Grünflächen für die Anwohner des Quartieres gestalten zu können und gleichzeitig die Erfordernisse der Ver- und Entsorgung angemessen zu berücksichtigen, wird die Anlage von Fußwegen in einer Breite bis zu 1,5 m in Wassergebundener Decke zugelassen. Im Sinne der geplanten Gestaltungsabsicht ist die Fläche darüber hinaus zu mindestens 20 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Bezogen auf artenschutzrechtliche Erfordernisse zum Schutz der streng geschützten Feldhamster, deren Vorkommen im Spätsommer 2016 im Planbereich festgestellt wurde, wird die an das Baugebiet angrenzende Fläche in einer Breite von 10 m als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist als Vogelschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie Beispielweise: Ahorn, Schlehe und Hundsrose zu entwickeln und zu unterhalten. So wird einerseits eine Eingrünung des Baugebietes gewährleistet und gleichzeitig ein artenschutzrechtlich angemessener Übergang zu den Ackerflächen und potentiell Lebensraum der Feldhamster im Süden des Baugebietes gesichert. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan keine Bäume fest, um den natürlichen Feinden der Feldhamster keine "Ansitzmöglichkeiten" zu bieten.

## **2.4 Fläche für die Landwirtschaft**

---

Zur Sicherung des Vorranggebietes für die Freiraumfunktionen zwischen Broistedt und Salzgitter Lebenstedt wird südlich an das Allgemeine Wohngebiet und die Grünfläche im Umfang von 3,69 ha Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. So ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich dokumentiert, dass die Ortsentwicklung im Süden von Broistedt beendet ist.

## **2.5 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 Oberflächenentwässerung soll, soweit notwendig, nach Westen in die entsprechend der hydraulischen Erfordernisse anzulegende Regenwasserrückhaltung erfolgen.

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.

Der Landkreis Peine gibt dazu folgende Hinweise:

*Öffentliche oder private Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge*

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

*mit einer Gesamtlänge von 10,5 m besteht und zudem keine durchgehend freie Durchfahrtbreite von 3,5 m gewährleistet ist. Für die betroffenen Anlieger gilt, dass die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen sind, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.*

## **2.6 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.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das geplante Baugebiet, ein allgemeines Wohngebiet, grenzt im Westen an die Landesstraße L 472 an. Dort ist nach Zählungen des Landkreis Peine mit einer DTV von ca. 4.680 Kfz zu rechnen.

Nach der vorliegenden Planung befindet die Westgrenze des allgemeinen Wohngebietes in einer Entfernung von 45 m und mehr zur Straßenachse der Landesstraße L 472/ "Lebenstender Straße". Dabei wurde Folgendes zu Grunde gelegt:

Im Westen, grenzt die Landesstraße L 742/ "Lebenstedter Straße" an den Planbereich an. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von 45 m und mehr zur Fahrbahnachse der "Lebenstedter Straße". Insofern ist der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm von der Landesstraße zu beachten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, ist auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengen an Hand des Gutachtens zum gegenüberliegenden Baugebiet "An der Fuhseae" die 58 dB(A)-Isophone hier übertragen worden. Diese ist als Grenze des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass zunächst der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag für die Planung zu Grunde zu legen ist. Eine Abweichung von 3 dB kann in der Regel als unwesentlich angenommen werden. Unter dem Aspekt, einerseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und andererseits ein angemessenes Ortsbild zu schaffen, hat sich die Gemeinde entschlossen, zwischen der Landesstraße und dem Baugebiet die erforderlichen Regenwasserrückhaltemaßnahmen anzuordnen und so, einen Abstand zu gewährleisten, der die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichert. Um dies abzusichern, ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.

Das Schallgutachten<sup>4)</sup> kommt zu folgendem Ergebnis:

### **- Zitatbeginn**

*Die von der Landesstraße 472 ausgehenden Geräusche führen am Westrand der geplanten Wohnbaufläche am Tag zu einer Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES (Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für WA-Gebiete von rd. 4 bis 5 dB(A) (vgl. Anlage 2). In der Nachtzeit wird der maßgebende Nacht-ORIENTIERUNGSWERT in diesem Bereich um 4 bis 7 dB(A) überschritten.*

- **Zitatende**

---

<sup>4)</sup> Ebenda

Bei der Planung wird angenommen, dass die Nutzung der Außenräume in der Regel nur am Tage stattfindet. Durch den Abstand des Allgemeinen Wohngebietes zur Landesstraße ist die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes sichergestellt.

Durch die entlang der Straße festgesetzten Grünflächen für Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen wird so viel Abstand gesichert, dass die Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tage auf der überwiegenden Zahl der Grundstücke eingehalten werden. Lediglich am Westrand des Baugebiets werden diese Werte überschritten. Eine Überschreitung von bis zu 3 dB kann nach den Regelungen der TA Lärm als nicht wesentlich angesehen werden. Insofern ist in den Planunterlagen die 58 dB(A)-Isophone dargestellt. In Dorfgebieten, wo Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört, gelten gem. DIN 18.005 für Schallschutz im Städtebau am Tage Orientierungswerte von 60 dB(A). Daher und da auf den Grundstücken ausreichend Bereiche zur Verfügung stehen, wo die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sicher eingehalten sind, werden die Festsetzungen im Hinblick auf den Freiflächenschutz als angemessen erachtet. Insofern kann auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) verzichtet werden.

Für einen kleinen Teil des südwestlichsten Grundstückes ist auch der Wert von 58 dB(A) überschritten. Dies wird dennoch als vertretbar angesehen, da auf dem Grundstück ausreichend Freiraum zur Verfügung steht, der ausreichend geschützt ist.

Für die Obergeschoss- bzw. Dachgeschoss im straßennahen Bereich – der Bebauungsplan lässt durch die Begrenzung auf I-Vollgeschoss an dieser Stelle faktisch nur ein Dachgeschoss zu – ist eine stärkere Verlärmung des Außenraumes zu beobachten. Wie in der Abwägung zu den schutzwürdigen Außenwohnbereichen in der Erdgeschossenebene stellt sich die Gemeinde auch hier auf den Standpunkt, dass gesunde Wohnverhältnisse noch bei einer Überschreitung der Orientierungswerte auf bis zu 58 dB(A) gewährleistet sind. Da es nach dem Gutachten auf einem im Südwesten liegenden Grundstück zu weitergehenden Überschreitungen kommen kann setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz fest. Insofern sollte hier auf die Anlage von Balkonen, Loggien o. ä. verzichtet werden. Da es allerdings ausreichend ist, wenn eine Wohnung auch noch zusätzliche, besser geschützte Außenwohnbereiche besitzt, schließt die Gemeinde die Anlage von Balkonen o. ä. für das betroffene Grundstück nicht gänzlich aus, sondern fordert im Fall ihrer Errichtung lediglich den Nachweis, dass auch ein entsprechend geschützter Außenraum besteht. Bei Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss könnte dies durch Zuordnung eines Außenraumes in der Erdgeschosszone sichergestellt werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte errechnet das Gutachten insbesondere für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr). Das Gutachten ermittelt hier die Lärmpegelbereiche I, II und III als bestimmende Größen für den baulichen Schallschutz, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. An Hand der Lärmpegelbereiche ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile festgesetzt. Dies darf auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein, wo die 45 dB(A)-Isophone in der Nachtzeit überschritten wird. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den Anforderungen an den passiven Schallschutz dort eine fensterunabhängige Belüftung notwendig, wo die Orientierungswerte von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft hier eine entsprechende Festsetzung.

Durch die gewählten Planfestsetzungen stellt die Gemeinde die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener Weise sicher. Im Verhältnis der städtebaulichen Wirkung einer Lärmschutzanlage an der Ortseinfahrt für das Ortsbild einerseits und des hohen Aufwandes sowie andererseits dem Aspekt, dass lediglich ein kleiner Teil des Allgemeinen Baugebietes von den unwesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen ist und dass auf dem südwestlichsten Grundstück ausreichend angemessen geschützte Freiflächen zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde die vorliegenden Festsetzungen gewählt.

## 2.8 Grünordnung und Landespflege

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9,20 ha. Es werden im Umfang von 3,67 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um ein ausreichendes Angebot zu sichern, werden im Plangebiet sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen. Für den eingeschossigen Wohnbau wird eine Grundflächenzahl von 0,3 für vorgesehen, für zweigeschossige Gebäude wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 und 0,60 kann es dort zu einer Versiegelung von max. 2,50 ha kommen.

Des Weiteren werden ca. 1,18 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen und 3,69 Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Am Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen werden auf Grund der Feldhamstervorkommen rd. 0,40 ha als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Entwicklung einer dichten Vogelschutzhecke festgesetzt. Um diese im Sinne des Feldhamsterschutzes zu entwickeln, wird auf großkronige Bäume verzichtet, so dass Greifvögeln keine "Ansitzmöglichkeiten" geboten werden.

Im Westen werden rd. 0,65 ha Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung und im Norden rd. 0,13 ha öffentlichen Grünflächen mit dem Zweckbestimmung zur Errichtung einer Plananlage vorbereitet.

Darüber hinaus werden die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, unter anderem, um das Vorranggebiet für die Freiraumfunktionen zwischen Broistedt und Salzgitter Lebenstedt planungsrechtlich zu sichern.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell"<sup>5)</sup> erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt. Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

---

<sup>5)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

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

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	8,86	1	8,86	Baugebiete (WA)- versiegelbare Flächen (X)	1,85	0	0
Unbefestigter Weg (OVW)	0,06	1	0,06	neuzeitliche Ziergärten im WA (PHZ)	1,82	1	1,82
Strauchbaum-Hecke (HFM)	0,06	3	0,18	Einzelbäume in WA (HE) 123 á 10 m <sup>2</sup>	(0,13)	2	0,26
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	0,08	2	0,16	Scherrasen, extensiv mit RRB (GR)	0,65	1	0,65
Artenarmer Trittrasen (GRT)	0,14	1	0,14				
				Straßen – Versiegelte Flächen (X)	0,65	0	0
				Fuß- und Radweg- versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0
				Straßenbäume (HE) 32 á 10 m <sup>2</sup>	(0,03)	2	0,06
				Neuangelegte Feldhecke (HFN)	0,40	2	0,80
				Parkanlage (PZA)	0,13	2	0,26
				Acker (A)	3,69	1	3,69
Summe:	9,20		9,40	Summe:	9,20		7,54
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>9,40</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>7,54</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -1,86**

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 **9,40** Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **7,54** Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **1,86** Wertfaktoren vor.

Um potenziellen Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist insbesondere hinsichtlich der Feldhamstervorkommen zu beachten. Zu dem ermittelten planerischen Defizit kommt insofern der Bedarf für Ersatzlebensräume für Feldhamster hinzu. Hierzu hatte die Gemeinde bereits zuvor Kartierungen vornehmen lassen. Um die Entwicklung der Feldhamsterpopulation zu dokumentieren, wird nach Ende des Winterschlafes im Mai erneut kartiert werden. Während des Planverfahrens werden geeignete Flächen für die erforderliche Umsiedlung der Feldhamster nachgewiesen. Unter der Voraussetzung, dass diese in ausreichender Größe nachgewiesen werden könne, hat die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, zu gegebener Zeit eine Ausnahme vom Artenschutzrecht zu bewilligen und die Umsiedlung der Feldhamster zu genehmigen. Diese muss rechtzeitig vor Beginn des Winterschlafes erfolgen. Die Umsiedlungsflächen sind bereits vor der Umsiedlung feldhamstergerecht zu bewirtschaften, um eine erfolgreiche Umsiedlung erwarten zu lassen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die Ausnahmegenehmigung und die erfolgreiche Umsiedlung der Feldhamster sind unabdingbare Voraussetzung zur Realisierung des Baugebietes. Sobald die Feldhamster umgesiedelt sind, ist die Herstellung der Baustraßen vorgesehen. Die Baugrundstücke werden seitens der Gemeinde dann als Offenboden unterhalten bis die einzelnen Bauherren mit Ihren Baumaßnahmen beginnen, um ein neues Einwandern von Feldhamstern von den angrenzenden Flächen zu verhindern – das Vergrämen wird insofern als angemessen erachtet, um die Baureife des Baugebietes im Hinblick auf den Artenschutz zu sichern. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

## 2.9 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Allgemeines Wohngebiet	3,67	40%
• Straßenverkehrs- und Wegefläche	0,65	7%
• Fuß- und Radweg	0,01	>1%
• Öffentliche Grünfläche	1,18	13%
• Fläche für die Landwirtschaft	3,69	40%
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>9,20</b>	<b>100 %</b>

## 3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

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



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 060 "Broistedt Süd". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und die Stellplätze und Garagen in den zweigeschossig bebaubaren Allgemeinen Wohngebieten.
- Zu § 2: In der Ortschaft Broistedt stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 27 – 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 m begrenzt wird. Zu Außenbereich und zu öffentlichen Grünflächen ist die Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 bis 1,40 m vorzunehmen.
- 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 Abs. 4 BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 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 9,20 ha. Es werden im Umfang von 3,67 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um ein ausreichendes Angebot zu sichern, werden im Plangebiet sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude zugelassen. Für den eingeschossigen Wohnbau wird eine Grundflächenzahl von 0,3 für

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

vorgesehen, für zweigeschossige Gebäude wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 und 0,60 kann es dort zu einer Versiegelung von max. 2,50 ha kommen.

Des Weiteren werden ca. 1,18 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen und 3,69 Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Am Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen wird auf Grund der Feldhamstervorkommen rd. 0,40 ha als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Entwicklung eine feldhamstergerechten, dichten Vogelschutzhecke festgesetzt.

Im Westen werden rd. 0,65 ha Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung und im Norden rd. 0,13 ha öffentlichen Grünflächen mit dem Zweckbestimmung zur Errichtung einer Plananlage vorbereitet.

#### 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 Landschaft<sup>6)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>7)</sup>
- Artenschutzrecht.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>8)</sup>, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell"<sup>9)</sup>.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

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

##### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

---

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>8)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>9)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- ☞ 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 hat die Erstellung eines Schallgutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

### **4.2.1 Bestand**

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen am Übergang zu einem Vorranggebiet für Freiraumfunktionen (III 1.2( 4)) 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, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker dar.

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans liegt der Planungsbereich 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. Die Grundwasserbildungsrate wird als mittel eingestuft.

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 zahlreiche Feldhamsterbaue auf einem Weizenstoppelacker aufgefunden. In der kommenden Vegetationsperiode werden weitere Kartierungen durchgeführt und bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme vom Artenschutzrecht gestellt und ggf. die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Geeignete Flächen für deren Neuansiedlung werden zur Verfügung gestellt, dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesi-

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

chert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt. Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt worden.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt und unmittelbar. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für den Fall, dass Brutvögel insbesondere Bodenbrüter aufgefunden werden, wird sich die Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde ins Einvernehmen setzen. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen.

#### **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. Hinsichtlich des Verkehrs auf der westlich angrenzenden Landesstraße ist mit Verkehrslärmimmissionen im Planbereich zu rechnen. Demgegenüber bestehen entsprechende Maßnahmenfestsetzungen, die sich auf den baulichen Schallschutz beziehen und die ausreichende Außenräume sicherstellen, wo gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Sollten bei Erdarbeiten 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. 1,3 – 2 m unter der Geländeoberfläche.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **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 landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biotoptyp einzustufen.

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

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

##### - Vermeidung / Verminderung:

Da der Bereich im Norden zentral an den bereits bebauten Bereich von Broistedt unmittelbar angrenzt, wird eine Fläche genutzt, die bereits durch Verkehre und die Emissionen der Anlieger vorbelastet ist.

Im Westen, grenzt die Landesstraße L 472/ "Lebenstedter Straße" an den Planbereich an. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Aufgebaut auf dessen Ergebnisse setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz für Wohn- und Schlafräume fest.

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

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. Es wurden zahlreiche Schlupflöcher zu Feldhamsterbauen im Spätsommer 2016 auf einem Weizenstoppelacker aufgefunden. Zwischenzeitlich wurde der Acker umgebrochen und eine Grünfuttereinsaat vorgenommen. In der kommenden Vegetationsperiode werden weitere Kartierungen vorgenommen. Es wird beim Landkreis Peine der Antrag auf Ausnahme vom Artenschutzrecht und die Erlaubnis zur Umsiedlung der Feldhamster beantragt. Es werden geeignete Flächen für deren Umsiedlung nachgewiesen und dauerhaft als Lebensraum für die umzusiedelnden Feldhamster gesichert und als Ersatz für den verlorengehenden Lebensraum bereitgestellt. Die Umsiedlung ist vor Beginn der Bautätigkeit vorzunehmen. Um die Feldhamster von den umgebenden Flächen zu hindern, in das Gebiet einzuwandern, ist nach erfolgter Umsiedlung umgehend mit der Herstellung der Baustraßen zu beginnen. Die Gemeinde wird die Baugrundstücke bis zum Beginn der Baumaßnahmen der einzelnen Bauherren schwarz halten, um so die Feldhamster zu vergrämen.

##### - Kompensation:

Als Kompensation für das Schutzgut Orts- und Landschaft ist u. a. die Eingrünung des im Süden angrenzenden Bereiches vorgesehen. Es werden Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort wird eine dichte Vogelschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie Beispielweise: Ahorn, Schlehe und Hundsrose zu entwickeln und zu pflegen sein. Damit die natürlichen Feinde der Feldhamster keine "Ansitzmöglichkeiten" haben, wird auf großkronige Bäume verzichtet. Darüber hinaus werden die angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um den Freiraum zwischen Broistedt und Salzgitter Lebenstedt an dieser Stelle dauerhaft zu sichern.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt. Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

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

Ist-Zustand			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	8,86	1	8,86
Unbefestigter Weg (OVW)	0,06	1	0,06
Strauchbaum-Hecke (HFM)	0,06	3	0,18
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	0,08	2	0,16
Artenarmer Trittrasen (GRT)	0,14	1	0,14
Summe:	9,15		9,40
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>9,40</b>

Planung/Ausgleich			
Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiete (WA)- versiegelbare Flächen (X)	1,85	0	0
neuezeitliche Ziergärten im WA (PHZ)	1,82	1	1,82
Einzelbäume in WA (HE) 123 á 10 m <sup>2</sup>	(0,13)	2	0,26
Scherrasen, extensiv mit RRB (GR)	0,65	1	0,65
Straßen – Versiegelte Flächen (X)	0,65	0	0
Fuß- und Radweg- versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0
Straßenbäume (HE) 32 á 10 m <sup>2</sup>	(0,03)	2	0,06
Neuangelegte Feldhecke (HFN))	0,40	2	0,80
Parkanlage (PZA)	0,13	2	0,26
Acker (A)	3,69	1	3,69
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>7,54</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: -1,86**

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 **9,40** Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **7,54** Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **1,86** Wertfaktoren vor.

Um potenziellen Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist insbesondere hinsichtlich der Feldhamstervorkommen zu beachten. Zu dem ermittelten planerischen Defizit kommt insofern der Bedarf für Ersatzlebensräume für Feldhamster hinzu.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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

### **4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die Standortdiskussion wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt.

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

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft 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 und Kartierungen zur Fauna (Feldhamster) erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Das als notwendig erachtete Schallgutachten wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Feldhamsterkartierungen werden in der kommenden Vegetationsperiode weitergeführt.

### **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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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

### 4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 9,20 ha. Es werden im Umfang von 3,67 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl abhängig von Zahl der Vollgeschosse von 0,3 bis 0,4 für die Gebäude vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten von ergibt sich eine maximal zugelassene Versiegelung von rd. 1,85 ha. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer Versiegelung von max. 2,50 ha führen.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten werden rd. 3,69 ha Flächen für die Landwirtschaft gesichert. Zwischen dieser und dem künftigen Baugebiet wird eine Ortsrandeingrünung in einer Form von Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen auf einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist als Vogelschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie Beispielweise: Ahorn, Schlehe und Hundsrose zu entwickeln und zu unterhalten. So wird einerseits eine Eingrünung des Baugebietes gewährleistet und gleichzeitig ein artenschutzrechtlich angemessener Übergang zu den Ackerflächen und potentiell Lebensraum der Feldhamster im Süden des Baugebietes gesichert. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan keine Bäume fest, um den natürlichen Feinden der Feldhamster keine "Ansitzmöglichkeiten" zu bieten.

*(wird im Planverfahren fortgeschrieben)*

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Vorbeugender Brandschutz

Am 25.01.2017 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 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 200 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



Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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 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.

#### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 25.01.2017 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von mindestens 3,5 m. Eine Positionierung von Parkflächen, Straßenlaternen oder Baumpflanzungen im Straßenraum schmaler Straßen (mit einer Breite von 6 m oder weniger), bedarf daher besonderer Umsicht und hat die Gesamtlänge 3-achsiger Schwerlastfahrzeuge von 10,5 m zu berücksichtigen. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum, sind zudem die Durchfahrthöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4 m zu beachten.

(...)

Öffentliche oder private Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht an-gefahren, wenn keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 10,5 m besteht und zudem keine durchgehend freie Durchfahrtbreite von 3,5 m gewährleistet ist. Für die betroffenen Anlieger gilt, dass die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen sind, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Mit dem Schreiben vom 17.01.2017 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Hinweise:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Broistedt.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch 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 Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 3) Wir möchten ausdrücklich auf den Verlauf der bereits in den Planunterlagen eingezeichneten Trinkwasserzubringerleitung (DN 400 ZW) hinweisen. Diese Leitung verläuft entlang des nördlichen Bereichs des Plangebietes und ist durch

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Grunddienstbarkeiten dinglich abgesichert und im Grundbuch eingetragen. Es wurde eine Schutzstreifenbreite von 6 m vereinbart. Für die Dauer des Bestehens der Leitung dürfen dort keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Der Wasserverband Peine ist berechtigt, die Flurstücke, auf denen die Leitung verläuft, jederzeit zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage im erforderlichen Umfang zu nutzen.

- 4) 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. In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls auf die Berücksichtigung der o. g. Trinkwasserleitung DN 400.

Am 10.01.2017 teilt **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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 künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen 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,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- 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 Koordination 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, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** gibt mit Ihrem Brief am 05.01.2017 folgende Hinweise:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de  
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

#### **- Verkehrliche Erschließung**

Am 25.01.2017 teilt **Landkreis Peine** Folgendes mit:

Soll eine Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit den Verkehrszeichen 325/326 gekennzeichnet werden, so sind die Voraussetzungen des § 42 Abs. 4 zu Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung (StVO) und den Verwaltungs-Vorschriften hierzu, sowie die daraus resultierenden baulichen Voraussetzungen zu beachten.

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

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

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

Der Parkraumbedarf ist in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind durch andersartige Pflasterung oder Markierung zu kennzeichnen. Außerhalb dieser Kennzeichnung ist das Parken nicht erlaubt.

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

Sollte eine Tempo 30-Zone geplant sein, ist die Festlegung von Parkflächen, z. B. durch Markierungen oder anders farbiger Pflasterung, nicht vorgesehen. Das Parken ist dort gem. § 12 StVO erlaubt, weil es der Verkehrsberuhigung dient und vom Gesetzgeber auch so gewollt ist.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Am 23.01.2017 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel** Folgendes mit:

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahr-zeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) ist zu prüfen, ob der Schutz besser durch Vermeidung, Beseitigung oder baulicher Umgestaltung einer Gefahrenstelle erreicht werden kann. Da erfahrungsgemäß in Ortseingangsbereichen an der freien Strecke oft noch zu schnell gefahren wird, stellen geplante Bäume für den Verkehrsteilnehmer ein erhöhtes Risiko dar. Aus diesem Grunde werden Baumpflanzung an der freien Strecke nur zugestimmt, wenn Bäume in einem entsprechenden Abstand von größer 7,5 m zur Fahrbahn gemäß RPS 2009, Abschnitt 3.3 gepflanzt werden.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet 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.

#### **- Landwirtschaftliche Belange**

Mit dem Schreiben vom 25.01.2017 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Zur Vermeidung von Rückstau des Wassers auch im Hinblick auf Hochwasser möchten wir darauf hinweisen, dass die Unterhaltung des westlich im Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebeckens gewährleistet sein muss.

Zur öffentlichen Grünfläche muss angemerkt werden, dass neben dem angesprochenen Flächenverbrauch zusätzlich aus landwirtschaftlicher Sicht die Problematik eines entsprechenden Unkrautdrucks auf das benachbarte landwirtschaftliche Umfeld anzusprechen wäre. Ohne eine adäquate Pflege dieser Flächen und bei uneingeschränktem Entwickeln von Problemunkräutern kann sich recht schnell ein gewisser Unkrautdruck in angrenzende landwirtschaftliche Flächen ergeben.

Am 20.01.2017 teilt das **Niedersächsische Landvolk Braunschweiger Land e.V.** folgende Hinweise mit:

1. Das westlich im Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken ist nach unserem Kenntnisstand an ein Regenrückhaltebecken vor der Fuhse angeschlossen. Letzteres Becken bedarf dringend einer regelmäßigen Pflege, da der Wasserdurchlass nicht mehr gegeben ist. Sollten die Pflegemaßnahmen nicht nachgeholt und in regelmäßigen Abständen wiederholt werden, so wird es zu einem Rückstau des Wassers mit verbundener Hochwassergefahr auch für das neue Baugebiet kommen.
2. Im östlichen Plangebiet ist (...) ein Anschluss an den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg geplant. Dieser Weg befindet sich im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft Broistedt. Bis zur Erweiterung des Plangebietes nach Osten ist zwingend eine Sperrung für den privaten Personenverkehr notwendig. Wir fordern dies im Rahmen der Baumaßnahmen mit umzusetzen.
3. Der Erweiterung des Baugebietes in östlicher Richtung stehen wir kritisch gegenüber, da der Harlinger Kanal, als Versorgungsleitung, nicht überbaut werden darf.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

4. Die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft ist nur beschränkt für die Grünlandentwicklung geeignet, da es sich hierbei um einen sehr trockenen Standort handelt.
5. Wir fordern eine regelmäßige und fachgerechte Pflege der Flächen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, um den Unkrautdruck, der von diesen Flächen ausgeht auf ein Minimum zu reduzieren.
6. Zurzeit werden in der Bundesrepublik Deutschland täglich ca. 80 ha Boden versiegelt. Von Seiten des Umweltministeriums wird eine Reduzierung auf ca. 30 ha/d angestrebt um das Schutzgut Boden zu schonen.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**, teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 19.01.2017 mit, dass im Planungsgebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

#### **- Geologische Voraussetzungen**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen** teilt mit Schreiben vom 09.03.2017 mit, dass im Hinblick auf den Altbergbau für das Plangebiet keine Bedenken bestehen.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

#### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.01.2017 aufgefordert.

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

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

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 7.1 Planungsziel

---

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 9,20 ha. Es werden im Umfang von 3,67 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl abhängig von Zahl der Vollgeschosse von 0,3 bis 0,4 für die Gebäude vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten ergibt sich eine maximal zugelassene Versiegelung von rd. 1,85 ha. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer Versiegelung von max. 2,50 ha führen.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten werden rd. 3,69 ha Flächen für die Landwirtschaft gesichert. Zwischen dieser und dem künftigen Baugebiet wird eine Ortsrandeingrünung in einer Form von Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen auf einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche ist als Vogelschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, wie Beispielweise: Ahorn, Schlehe und Hundsrose zu entwickeln und zu unterhalten. So wird einerseits eine Eingrünung des Baugebietes gewährleistet und gleichzeitig ein artenschutzrechtlich angemessener Übergang zu den Ackerflächen und potentiell Lebensraum der Feldhamster im Süden des Baugebietes gesichert. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan keine Bäume fest, um den natürlichen Feinden der Feldhamster keine "Ansitzmöglichkeiten" zu bieten.

### 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.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird beachtet. Insbesondere werden Kartierungen zum Vorkommen von Feldhamster durchgeführt.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt, dessen Ergebnisse zur Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemacht wurden.

*(wird bis zum Ende des Planverfahrens fortgeschrieben)*

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

---

### **8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

---

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

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

---

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

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

---

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

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

---

- Umlegung<sup>10)</sup>
- Grenzregelung<sup>10)</sup>
- Enteignung<sup>10)</sup>

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

---

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

---

<sup>10)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

### **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und zu der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... 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 .....

.....  
(Bürgermeisterin)

Anhang: Artenliste



Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

**Anhang 1: Artenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Eine großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit \* gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

**Artenliste 1 Baumartige Gehölze**

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuss *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:		Höhe/Breite
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbere *+	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

**Artenliste 2 Strauchartige Gehölze**

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0

**Anhang 2: Biotoptypen Karte**

