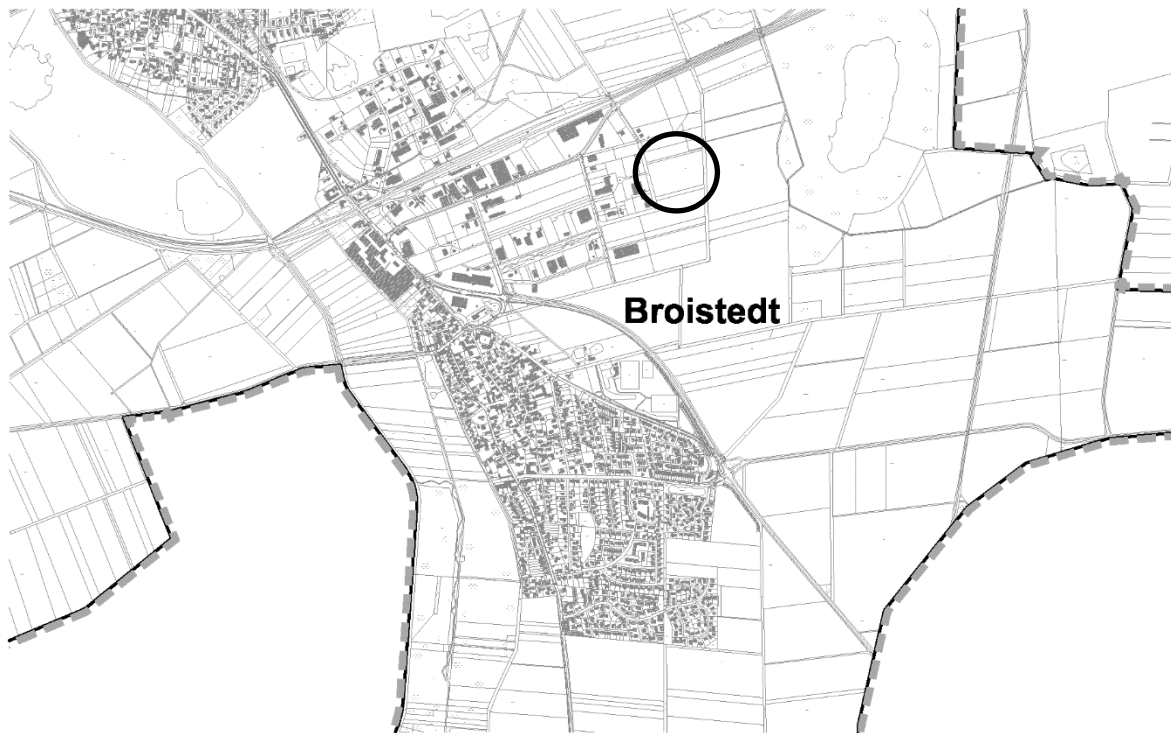


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt", 6.Änderung zugleich 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 12 / 2019
§ 10(1) BauGB

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Inhaltsverzeichnis:

1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
2.0	Planinhalt/ Begründung	8
2.1	Baugebiete	8
2.2	Verkehrsflächen	10
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.4	Brandschutz	11
2.5	Immissionsschutz	11
3.0	Umweltbericht	12
3.1	Einleitung	12
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Bestand	14
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	18
3.2.3	Wechselbeziehungen	19
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	20
3.3	Zusatzangaben	20
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
3.3.4	Quellenangaben	23
4.0	Naturschutzfachliche Bilanzierung	24
5.0	Flächenbilanz	27
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	27
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	30
8.0	Zusammenfassende Erklärung	30
9.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
10.0	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	31
11.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	31
12.0	Verfahrensvermerk	31

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. rd. 13.600 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 ostwestlicher 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 Ortschaft 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 3.990 Einwohner (Stand: 03/2019) und grenzt unmittelbar an die Ortschaft 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 mit seiner Südostseite an das Oberzentrum Salzgitter.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. rd. 13.600 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbandes 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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB A 39. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Lengede und Broistedt am Kreuzungspunkt der Landesstraße L 472 mit der Haupteisenbahnstrecke Hildesheim-Braunschweig. Entsprechend den funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der beiden Ortschaften bilden sie das Grundzentrum (RROP 2008) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Mit zurzeit rd. 3.900 Einwohnern ist Broistedt die zweitgrößte Ortschaft in der Gemeinde nach der Ortschaft Lengede. Neben der besonderen Bedeutung als Arbeitsstättenstandort in der Gemeinde, die der Gewerbepark Broistedt im Norden der Ortschaft darstellt, besitzt Broistedt eine ausgeprägte Funktion als Wohnort mit guter schulischer (Grundschule) und sozialer (2 Kindergärten und 2 Kinderkrippen) Grundausstattung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Broistedt. Dort ist mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" und seinen Änderungen für den Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet vorgesehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist daher das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine 3,15 ha große Fläche für die Ansiedlung eines großen Auslieferungszentrums vorbereitet werden.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Lengede besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche darstellt. Innerhalb der Bauflächen ist ein Industriegleis ausgewiesen, das in der Entwicklungskonzeption des Flächennutzungsplans den Industrie- und Gewerbebetrieben dienen soll. Aus der Darstellung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiterhin ein eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO entwickelt, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Broistedt und umfasst rd. 3,32 ha. Der Planbereich ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" mit seinen Änderungen planerisch gesichert. Die vorliegende Änderung wird notwendig, um dort eine Fläche für die Umsetzung eines Verteilerzentrums zu schaffen und somit neue Arbeitsplätze für Ortsansässige und künftige Generationen zu gewährleisten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" hatte die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets südlich des historischen Bergwerkstandorts in Lengede zum Ziel. Der Plan wurde mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 23.01.1993 rechtskräftig.

Kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde damit begonnen, südlich des Gebiets den Bebauungsplan Nr. 025 "Gewerbegebiet Broistedt" aufzustellen, der vorrangig für kleinteiligeres Gewerbe vorgehalten werden sollte. Im Rahmen dieser Planaufstellung wurde auch die Zufahrtssituation in das "Industriegebiet Broistedt" von Südwesten her geändert, so dass der Ursprungsbebauungsplan eine "1. teilweise Änderung" erfuhr. Der Plan wurde 1996 zur Rechtskraft gebracht.

Eine 2. Änderung des Plans wurde durch die planungsrechtliche Vorbereitung der Park-and-ride-Anlage im Nordwesten des Ursprungsplans notwendig. Die "2. teilweise Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 07 Industriegebiet Broistedt, Park und Ride Anlage", dessen "Erweiterung" sich auf die Einbeziehung des Bahnhofs bezog, wurde am 30.12.1994 rechtskräftig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt" wurde erforderlich, um den im Süden ansässigen Möbelmarkt das betriebsbedingte Wohnen zu ermöglichen. Die Planänderung wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 03.12.2003 rechtskräftig.

Im Jahre 2003 erfolgte eine Zusammenfassung des Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt", einschließlich seiner Erweiterung "Park und Ride Anlage", mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Broistedt". Im Rahmen dieser Zusammenfassung in den Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" wurden die bestehenden Bebauungspläne um eine Ausschlussfestsetzung zum Einzelhandel ergänzt, so dass der Ursprungsbebauungsplan "Industriegebiet Broistedt" eine 4. Änderung erfuhr. Der Gesamtbebauungsplan "Gewerbepark Broistedt" wurde am 31.03.2004 rechtskräftig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Broistedt" und gleichzeitig der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" wurde das nie verwirklichte Schienennetz in Gewerbegebiet bzw. in Industriegebiet umgewandelt. Die Änderung ist am 09.02.2009 in Kraft getreten.

Mit dem Bebauungsplan "Einkaufszentrum Broistedt" aus Juli 2012 wurde der südliche Teilbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Broistedt" in den Geltungsbereich miteinbezogen. Insofern handelt es sich um die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans. Dort wurden ein Lebensmittelmarkt und ein Fußweg festgesetzt.

Im Rahmen der seit dem 24.10.2012 rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Broistedt" wurden lediglich die Festsetzungen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche getroffen.

Eine 4. Änderung aus dem Jahre 2015 bezieht sich auf einen Teilbereich an der "Vechelder Straße" und umfasst die Industriegebiete Gle 2, 3, 4, 5 und 7. Dort wurden die Baugrenzen geändert und ein Teil des Flurstückes 128/57, das von der Bahn entwidmet wurde, in die Planung einbezogen. Die übrigen Planinhalte und die textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 054 "Am Naturbad" mit örtlicher Bauvorschrift (rechtskräftig seit 29.04.2016) wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Broistedt" einbezogen, um dort geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen. Eine Überschneidung der Plangeltungsbereiche ergab daraufhin die 5. Änderung Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt".

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

In seiner Sitzung am 18.12.2018 hat der Rat der Gemeinde Lengede die Aufstellung des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Carl-Zeiss-Straße" zugl. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" beschlossen, durch den die Entwicklung für einen großflächigen Nahversorger planerisch vorbereitet werden soll.

Da der Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" im Rahmen der Neuüberplanung durch den Bebauungsplan "Gewerbepark Broistedt" nicht aufgehoben, sondern erneut geändert wurde, gilt er weiterhin. Insofern wird mit dieser 6. Änderung des Gesamtbebauungsplans Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" der Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" zum 7. Mal geändert.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist notwendig, um im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Verteilerzentrums eines großen Onlinehändler eine flexiblere Ausnutzung seines Geländes zu ermöglichen. Insofern werden die Baugrenzen weiter gefasst, als dies im rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist. Gleichzeitig entfallen für den Bereich die seit 26 Jahren nicht umgesetzten Anpflanzfestsetzungen. Des Weiteren wird eine im Norden des Gebietes bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Planänderung schafft insofern eine Planungssicherheit für die Anlieger und ermöglicht im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden den privaten Grundeigentümern die Grundstücke effektiver baulich zu nutzen. Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden übernommen bzw. gelten im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Broistedt" unverändert. Der zulässige Versiegelungsgrad und die Festsetzungen zur zulässigen Baumasse für die Hauptgebäude werden nicht geändert. Durch die Planung wird es zwar zu einer Zunahme der überbaubaren Fläche durch Parkhäuser, Stellplätze etc. kommen, der Grad an Versiegelung wird sich allerdings in einem sehr geringen Rahmen bewegen. Insofern ist davon auszugehen, dass keine gesonderten Regelungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich sind.

Durch die geringfügige Erweiterung der versiegelbaren Fläche sowie dem Entfall der Anpflanzfestsetzungen bereitet der Plan Eingriffe in die Natur und Landschaft vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,29 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden im Flächenpool der Gemeinde in der Maßnahme 9 auf einer Teilfläche der Flurstücke 736 und 757, Flur 1 in der Gemarkung Broistedt, südlich der L 475 zwischen der Ortslage von Broistedt und dem Verlauf der Fuhse, ausgeglichen.

Bei der Maßnahme ist die Anlage einer Kombination aus mesophilen Grünland, Gras- und Staudenflur sowie lockeren Gehölzpflanzung im Randbereich aus Hecke und hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

Im Hinblick auf das möglich Vorkommen von streng geschützten Arten, insbesondere von Feldhamstern, hat die Gemeinde ein Fachbüro beauftragt, um die entsprechende Kartierung durchzuführen. Die Fläche wurde am 19.08.2019 untersucht. Es wurden keine Feldhamstern gefunden. Unabhängig davon, ist vor der Baufeldfreimachung eine erneute Kartierung durchzuführen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

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

Durch die Errichtung eines Verteilerzentrums im Planbereich ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, insbesondere am Knotenpunkt der Marie-Curie-Straße und der Carl-Zeiss-Straße (L 472) sowie mit Rückstau in der Barbecker Straße zu rechnen.

Der Gemeinde liegen zwei Gutachten vor, die zu dem Ergebnis kommen, dass die Knotenpunkte ausreichend ausgebaut sind. Ein Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Carl-Zeiss-Straße"¹⁾ und das zweite²⁾ im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Beide Gutachten kommen zu der Aussage, dass eine Leistungsfähigkeit des Knotens "Carl-Zeiss-Straße/ Marie-Curie-Straße" weiterhin gegeben ist.

Aufgrund der negativen Stellungnahmen des Landkreises Peine und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat die Gemeinde ein Fachbüro erneut beauftragt, um die Leistungsfähigkeit des Knotens in einer Worst-Case-Betrachtung detaillierter zu untersuchen. Die Untersuchung³⁾ kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt ohne Weiteres in der Lage ist, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 25.11.2019 mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und am 3.12.2019 mit dem Fachdienst Straßenverkehr des Landkreises Peine abgestimmt. Ggf. sind die erforderlichen Maßnahmen, wie LSA-Programmanpassungen von der Gemeinde zu tragen.

Der o.g. Knotenpunkt befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans und kann somit auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden. Sollte vor der Realisierung der Planung die Leistungsfähigkeit des o.g. Knotens nicht gegeben werden, wird die Gemeinde im weiteren Planverlauf die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bezüglich der Verkehrsbelastung fortführen, um spätestens vor Inbetriebnahme der Nutzung auf den Flächen des Änderungsbereiches, eine abschließende verkehrssichere Lösung zu finden.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) sowie Straßenverkehrsfläche. Durch die gewählte Art der Nutzung sowie eine diesbezüglich vorgenommene textliche Festsetzung ist ausgeschlossen, dass die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Biogasanlage Fuhsetal an.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage bestanden neben der planungsrechtlichen Sicherung mittels Bebauungsplanes bereits gewerbliche Nutzungen im Umfeld, welche von dem Störfallbetrieb zu berücksichtigen waren.

-
- 1) Verkehrsuntersuchung Geplantes Einzelhandelsobjekt ALDI an der Carl-Zeiss-Straße 2 in der Gemeinde Lengede (OT Broistedt), Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 06.02.2018
 - 2) Verkehrstechnische Untersuchung Lengede, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH EMIG-VS, Düsseldorf, 10.2019
 - 3) Verkehrstechnische Untersuchung Lengede 1. Fortschreibung, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH EMIG-VS, Düsseldorf, 11.2019

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Der Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", welcher für den Bereich gilt, wurde am 23.01.1993 rechtskräftig. Zum Zeitpunkt der Errichtung der Biogasanlage (nach 2011) bestand dieser, und war insofern zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" sah in seinen Festsetzungen bereits ein Industriegebiet für den vorliegenden Änderungsbereich vor, in dem sich auch zum damaligen Zeitpunkt bereits Logistikbetriebe, wie derzeit geplant, hätten ansiedeln können. Da der Bebauungsplan Ortsrecht bildet, war er zwingend bei Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass bei planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen, in einem Genehmigungsverfahren von einer Betrachtung "auf der sicheren Seite" ausgegangen wird, um die Planung der Gemeinde an dieser Stelle nicht zu konterkarieren.

Die Baugrenze wird im Westen um 7 m und im Osten geringfügig erweitert. Zusätzlich werden die Anpflanzfestsetzungen geändert. Im direkten Übergang zu der Biogasanlage findet keine Änderungen statt. Auch die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Insofern werden mit der vorliegenden Änderung keine zusätzlichen oder neuen Nutzungen zugelassen, geschweige denn eine wesentliche Erhöhung der Ausnutzbarkeit geschaffen, welche eine geänderte Beurteilung der Nachbarschaft zwischen Biogasanlage und Industriegebiet erkennen lassen. Bei der Planung handelt es sich weiterhin um eine sog. "Angebotsplanung" die eine jedwede industrielle Nutzung zulässt. Insofern kann die Gemeinde, wie auch bereits bei dem Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", mit vorliegender Änderung eine Konfliktlösung nicht abschließend betreiben, sondern muss diese auf die Ebene der Genehmigung verlagern.

Sollte das Störpotential der Biogasanlage –wider Erwarten- noch Auswirkungen auf den Planbereich erzeugen, wird hier im Rahmen der Genehmigung durch zusätzliche Schutzmaßnahmen resp. innere Organisation zu reagieren sein. Dieses kann durch die Bauweise (Abschirmung) oder Lage von schutzbedürftigen Nutzungen erfolgen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Eingeschränktes Industriegebiet (Gle6) gem. § 9 BauNVO

Broistedt als Teil des Grundzentrums in der Gemeinde Lengede hat die Aufgabe der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen und der Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen. Im Sinne der Intention der Gemeinde, die über die entsprechenden Flächen verfügt, setzt der vorliegende Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung, abgeleitet aus den Ursprungsbebauungsplänen, als eingeschränktes Industriegebiet fest.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen, in denen die Baugrenzen einen Abstand von 10 m zur westlich liegenden Maria-Agnesi-Straße sowie von 20 m zum landwirtschaftlichen Weg im Osten vorsahen, wird künftig die überbaubare Grundstücksfläche großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Straßen und dem nordöstlich gelegenen Grundstück einen Abstand von 3 m einhalten.

Im Osten des Plangebiets wird eine dichte Strauch-Baumhecke festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Um den Gehölzen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten und gleichzeitig möglichflexible

Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird dort ein Abstand von 1 m von der Hecke vorgesehen. Lediglich im Südosten wird die Baugrenze dicht an die Hecke festgesetzt. Zu dem vorhandenen Bebauungsbestand im Süden wird kein Abstand vorgegeben, die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken (gem. BauNVO) bleiben hiervon unberührt. Diese Festsetzungen werden gewählt, um bei der Neuerrichtung des Verteilerzentrums flexibler sein zu können und die Wünsche des Betriebes auch im Detail berücksichtigen zu können. So kann die wirtschaftliche Ausnutzung des Geländes ermöglicht und der Betrieb am Standort gebunden werden.

Die geänderten Industriegebiete umfassen eine Fläche von rd. 3,15 ha, von denen auf Grund der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl von 0,8 rd. 2,52 ha für Hauptbaukörper) baulich in Anspruch genommen und versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Parkhäuser, Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 auf bis zu 0,9 zugelassen. In der Folge findet eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche statt. Insgesamt wird innerhalb des Industriegebietes eine maximale Versiegelung von 2,84 ha möglich.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu möglichen Nutzungseinschränkungen, wie der Lärmkontingentierung in dem Industriegebiet Gle 6 sowie dem Ausschluss eigenständiger Einzelhandelsbetriebe im gesamten Änderungsbereich, werden ebenso übertragen wie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse). Ausgeschlossen werden auch Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt, um die gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu schützen. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen. Eine Bauweise wird nicht bestimmt, da auch der Ursprungsplan voraussetzt, dass bei Industriegebieten die offene Bauweise - Gebäude bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand - regelmäßig überschritten wird.

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. In Rahmen dieser Festsetzungen war für je 1.000 m² Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbaum, wie z.B. Eberesche, Eiche, Vogelkirsche oder Kastanie, zu pflanzen. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes eine 10 m breite dichte Anpflanzung vorgesehen und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen eine 3 m breite freiwachsende Hecke bzw. mind. 1 m breite geschnittene Hecke anzulegen. Darüber hinaus war je 6 Stellplätze bzw. Garagen ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Um die Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild angemessen zu gestalten und eine gewisse Eingrünung des Gebietes zu schaffen, setzt der Bebauungsplan je 6 Mitarbeiterstellplätze 1 Baumgehölz mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Gleichzeitig wird für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Parkhäuser eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Somit kann ein Teil der Festsetzungen aus dem Urplan übernommen und im Geltungsbereich kompensiert werden. Des Weiteren wird im Osten des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft auf rd. 0,16 ha eine dichte Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die entsprechenden externen Maßnahmen zu kompensieren.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes wie auch die innere Erschließung des Gebiets ist durch die vorhandenen Straßen gegeben.

Im Norden des Plangebietes hat die Gemeinde außerhalb der Festsetzungen des Ursprungsplans eine 6,0 m breite Stichstraße für die Feinerschließung angelegt. Zur Anpassung des Planungsrechts an die tatsächlichen Gegebenheiten wird die Straße in den Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße soll im Sinne der Leichtigkeit der Gegenverkehre künftig auf 7,5 m Breite ausgebaut werden.

Mit der Umsetzung eines Verteilzentrums im Planbereich ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, insbesondere am Knotenpunkt der Marie-Curie-Straße und der Carl-Zeiss-Straße (L 472) sowie mit Rückstau in der Barbecker Straße zu rechnen.

Der Gemeinde liegen zwei Gutachten vor, die zu dem Ergebnis kommen, dass die Knotenpunkte ausreichend ausgebaut sind. Ein Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans "Einkaufszentrum Carl-Zeiss-Straße"⁴⁾ und das zweite⁵⁾ im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Beide Gutachten kommen zu der Aussage, dass eine Leistungsfähigkeit des Knotens "Carl-Zeiss-Straße/ Marie-Curie-Straße" weiterhin gegeben ist. Der o.g. Knotenpunkt befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans und kann somit auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend behandelt werden.

Aufgrund der negativen Stellungnahmen des Landkreises Peine und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat die Gemeinde ein Fachbüro erneut beauftragt, um die Leistungsfähigkeit des Knotens in einer Worst-Case-Betrachtung detaillierter zu untersuchen. Die Untersuchung⁶⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt ohne Weiteres in der Lage ist, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Es wird jeweils mindestens die QSV D erreicht. Laut dem Gutachter ist die tatsächlich zu erwartende Qualität der Verkehrsabwicklung aufgrund der schon im Bestand vorhandenen verkehrsabhängigen Steuerung besser, da diese mittels Induktionsschleifen und Anforderungsmechanismen sehr gut auch auf eine asymmetrische Verteilung der Verkehrsnachfrage reagieren kann. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden am 25.11.2019 mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und am 3.12.2019 mit dem Fachdienst Straßenverkehr des Landkreises Peine abgestimmt. Ggf. sind die erforderlichen Maßnahmen, wie LSA-Programmanpassungen von der Gemeinde zu tragen.

Sollte vor der Realisierung der Planung die Leistungsfähigkeit des o.g. Knotens nicht gegeben werden, wird die Gemeinde im weiteren Planverlauf die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bezüglich der Verkehrsbelastung fortführen, um spätestens vor Inbetriebnahme der Nutzung auf den Flächen des Änderungsbereiches, eine abschließende verkehrssichere Lösung zu finden.

⁴⁾ Verkehrsuntersuchung Geplantes Einzelhandelsobjekt ALDI an der Carl-Zeiss-Straße 2 in der Gemeinde Lengede (OT Broistedt), Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 06.02.2018

⁵⁾ Verkehrstechnische Untersuchung Lengede, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH EMIG-VS, Düsseldorf, 10.2019

⁶⁾ Verkehrstechnische Untersuchung Lengede 1. Fortschreibung, Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH EMIG-VS, Düsseldorf, 11.2019

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

- Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der öffentlichen Straßen Rechnung getragen werden.

Erforderliche Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die im Straßenraum vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Broistedt.

Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Oberflächenentwässerung soll, soweit notwendig, nach Norden in die entsprechend den hydraulischen Erfordernissen anzulegende Regenwasserrückhaltung erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt über die Netze der Avacon AG.

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird voraussichtlich durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

2.4 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes wurden im Zuge der Realisierung des Ursprungsbebauungsplans beachtet.

2.5 Immissionsschutz

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" setzt für das Industriegebiet (Gle 6) zum vorbeugenden Schallimmissionsschutz flächenbezogene Schallleistungspegel L_w von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts fest. Diese Festsetzungen

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

wurden aufgrund des schalltechnischen Gutachtens⁷⁾ und der damals geltenden Rechtsgrundlagen gefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll lediglich ein Teil des Gle 6 überplant werden. Um die Nachvollziehbarkeit und Einheitlichkeit bei der Beurteilung des Planvorhabens im Hinblick auf das gesamte Industriegebiet zu sichern, werden die daraus resultierenden Immissionskontingente unverändert übernommen.

Um die Umsetzungsmöglichkeiten für das geplante Verteilerzentrum nachzuweisen, hat der Investor in Abstimmung mit der Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten⁸⁾ eingeholt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurden als Beurteilungskriterien die textlichen Festsetzungen, die Aussagen des ursprünglichen Schallgutachtens sowie die derzeit vorhandene Betriebsplanung zu Grunde gelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Spitzenpegelüberschreitungen aufgrund der Abstände zu den Immissionspunkten ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus werden die ermittelten Beurteilungspegel an den innerhalb des Planbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriegebiet Broistedt" genehmigten Wohnnutzungen um mindestens 20 dB(A) unterschritten.

Insofern werden bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten.

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft einen Bereich in der Ortschaft Broistedt, östlich der Maria-Agnesi-Straße. Die Planung wird notwendig, um dort eine Fläche für die Umsetzung eines Verteilerzentrums zu schaffen und somit neue Arbeitsplätze für Ortsansässige und künftige Generationen zu gewährleisten.

⁷⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 07 "Industriegebiet Broistedt" der Gemeinde Lengede, Nr. 09155, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 10.05.1991

⁸⁾ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Errichtung eines Logistik-Verteiler-Zentrums in Lengede, Nr. ACB 0919-408771-1228, ACCON Environmental Consultants, Köln 23.09.2019

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Für den Geltungsbereich gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" und Nr. 007 "Industriegebiet Broistedt" mit ihren Änderungen. Diese setzen für das Areal ein eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest.

Die geänderten Industriegebiete umfassen eine Fläche von rd. 3,15 ha, von denen auf Grund der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl von 0,8 rd. 2,52 ha für Hauptbaukörper baulich in Anspruch genommen und versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Parkhäuser, Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 90 % zugelassen. In der Folge findet eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche statt. Insgesamt wird innerhalb des Industriegebietes eine maximale Versiegelung von 2,84 ha möglich.

Des Weiteren wird eine im Norden des Gebietes bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans handelt es sich um rd. 0,35 neuversiegelte Fläche.

3.1.2 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 ⁹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾
- Artenschutzrecht.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹¹⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede, des Landschaftsplans der Gemeinde und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine sowie dem Map-Server des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Umweltschutz (NLWKN) 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 zugrunde gelegt und diese den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt.

Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ¹²⁾.

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

3.2 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 hat die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung vorgesehen. Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamster ist vor dem Baubeginn eine Kartierung durchzuführen.

3.2.1 Bestand

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben. Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange wurde die bauplanungsrechtliche Bestandsituation (Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" und Nr. 007 "Industriegebiet Broistedt" mit ihren Änderungen) zugrunde gelegt.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der als bauleitplanerisch gesicherten Fläche (II 1.1.). Darüber hinaus werden für das Areal und den umgebenden Betrachtungsraum keine naturschutzfachlichen Festlegungen getroffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" setzt für das rd. 3,32 ha große Plangebiet (der neu als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich ist hier noch als Industriegebiet festgesetzt) ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Bezogen auf die Regelungen zur zulässigen Bodenversiegelung von 80 % entspricht dieses einer maximal zulässigen Versiegelung auf rd. 2,66 ha in dem Industriegebiet.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Mit der vorliegenden Änderung wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Parkhäuser, Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 90 % zugelassen. In der Folge findet eine geringfügige Erhöhung der versiegelbarer Fläche statt. Insgesamt wird innerhalb des Industriegebietes eine maximale Versiegelung von 2,84 ha möglich. Gleichzeitig wird eine 0,17 ha bereits vorhandene Straße in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Insgesamt ermöglicht der Plan gegenüber den Festsetzungen des Urplans eine zusätzliche Versiegelung von 0,35 ha vor.

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. In Rahmen dieser Festsetzungen war für je 1.000 m² Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbaum, wie z.B. Eberesche, Eiche, Vogelkirsche oder Kastanie, zu pflanzen. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes eine 10 m breite dichte Anpflanzung (entspricht rd. 0,13 ha) vorgesehen und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen eine 3 m breite freiwachsende Hecke bzw. eine mind. 1 m breite geschnittene Hecke anzulegen. Darüber hinaus war je 6 Stellplätze bzw. Garagen ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Um das Baugebiet angemessen in das Landschaftsbild einzufügen und eine gewisse Eingrünung des Gebietes zu schaffen, setzt der Bebauungsplan je 6 Mitarbeiterstellplätze 1 Baumgehölz mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Gleichzeitig wird für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Parkhäuser eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Somit kann ein Teil der Festsetzungen aus dem Urplan übernommen und im Geltungsbereich kompensiert werden. Des Weiteren wird im Osten des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft eine 0,16 ha dichte Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Somit kann ein Teil des Eingriffs auf dem Grundstück kompensiert werden.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die entsprechenden externen Maßnahmen zu kompensieren.

Es handelt sich um einen bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Insgesamt sind die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen als erheblich vorgeprägt zu bewerten sind. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und mit Raps bestanden. Die Nähe zum bebauten Ortsrand lässt ein Vorkommen von Feldlerchen nicht vermuten. Dagegen bieten Ackerflächen in der Börderegion grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für den Feldhamster, wobei Raps als Nahrungsangebot für Feldhamster nicht geeignet ist. Unabhängig davon gilt das Artenschutzrechts unmittelbar. Die Gemeinde hat bereits ein Fachbüro beauftragt, um das Plangebiet auf das Vorkommen von strenggeschützten Arten zu untersuchen. Die entsprechende Untersuchung fand am 19.08.2019 statt. Im Ergebnis, hat sich der Verdacht auf Vorkommen von Feldhamstern nicht bestätigt. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Sollte sich der Baubeginn bis nach dem Abschluss des Winterschlafes des Hamsters verzögern (Ende April), sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die ein eventuelles Einwandern der Tiere verhindern ("Schwarzhalten" der Fläche ab Ende März).

Bezogen auf die durch den Ursprungsplan vorbereiteten Verluste von Lebensraum für Tiere werden keine weitergehenden Beeinträchtigungen vorbereitet.

- Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Pseudogley-Parabraunerde mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit und sehr hoher (250 - < 300 mm) Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser bestimmt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind nach dem geltenden Bauplanungsrecht als Siedlungsbereich und damit als überprägt zu werten. Zusätzliche Versiegelungen werden auf rd. 0,35 ha vorbereitet.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹³⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der o. g. bauleitplanerisch gesicherten Bestandsituation wird zwar eine Neuversiegelung zugelassen, die bezogen auf den bereits zugelassenen Gesamteingriff als gering erheblich zu werten ist.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im Aufstellungsverfahren auch nicht mitgeteilt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden besondere Gefahren für Schadstoffeinträge nicht vorbereitet.

- Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist bereits nach dem geltenden Bauleitplanungsrecht als bebaut und damit als überprägt zu bewerten. Mit der Planung entstehen zusätzliche Versiegelungen von 0,35 ha. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering bewertet.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation ist nach geltendem Bauplanungsrecht als überprägt zu bewerten. Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht in großen Teilen eine zulässige Versiegelung.

Unter Berücksichtigung der o. g. bauleitplanerisch gesicherten Bestandsituation wird zwar eine Neuversiegelung von 0,35 ha zugelassen, die allerdings bezogen auf den bereits zugelassenen Gesamteingriff als gering erheblich zu werten ist.

13) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

- Schutzgut Klima/ Luft

Die kleinklimatischen Gegebenheiten sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen und damit als eingeschränkt zu bewerten. Unter Berücksichtigung der o. g. bauleitplanerisch gesicherten Bestandsituation werden zwar im geringen Umfang zusätzliche bauliche Verdichtungen zugelassen, die allerdings bezogen auf das Gesamtvorhaben als gering erheblich zu werten sind.

- Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die Gewerbeansiedlungen nördlich und südlich vom Plangebiet und durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits vollständig künstlich überformt.

Weitergehende Beeinträchtigungen bereitet die Planänderung nicht vor.

- Kultur- und Sachgüter

Denkmale, Denkmalbereiche oder archäologische Denkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und im angrenzenden Untersuchungsraum nicht vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Funde und Befunde sind ggf. zu sichern. Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind von der Planung insofern nicht zu erwarten.

- Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das geplante Verteilerzentrum ist mit erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet, in dem das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, ist nach Erfahrung der Gemeinde mit keinen erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen.

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen derzeit nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum direkt zu benachrichtigen.

Der Planungsbereich liegt in der Erdfallgefährdungskategorie 1, für die nach der Aussage des Landesbergamtes praktisch keine Erdfallgefährdung besteht.

Bei der Errichtung der Häuser im Süden des Planbereichs sind gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, Az. 305.4-24 110/2 (s. Anhang 2 der Begründung) durch die Bauherren und Bauherrinnen entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Im Norden sind die zusätzlichen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der inaktiven Eisenerzbergwerke Lengede-Broistedt und Sophienglück. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Biogasanlage Fuhsetal an.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage bestanden neben der planungsrechtlichen Sicherung mittels Bebauungsplanes bereits gewerbliche Nutzungen im Umfeld, welche von dem Störfallbetrieb zu berücksichtigen waren.

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nutzung einer bereits bauleitrechtlich gesicherten Fläche. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Diese Maßnahme wirkt sich minimierend auf alle Schutzgüter aus.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Beiträge zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren festzulegende Lärmschutzmaßnahmen. Auf der Ebene der Bauleitplanung beschränkt sich dies auf die grundsätzliche die Abschätzung der Umsetzbarkeit.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sog. "Angebotsplanung" die eine jedwede industrielle Nutzung zulässt. Insofern kann die Gemeinde, wie auch bereits bei dem Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", mit vorliegender Änderung eine Konfliktlösung nicht abschließend betreiben, sondern muss diese auf die Ebene der Genehmigung verlagern. Sollte das Störpotential der Biogasanlage –wider Erwarten- noch Auswirkungen auf den Planbereich erzeugen, wird hier im Rahmen der Genehmigung durch zusätzliche Schutzmaßnahmen resp. innere Organisation zu reagieren sein. Dieses kann durch die Bauweise (Abschirmung) oder Lage von schutzbedürftigen Nutzungen erfolgen.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nutzung einer weitgehend vorgeprägten und nach dem geltenden Bauplanungsrecht als bebaut zu beurteilen Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Die darüber hinaus entfallenden Anpflanzfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Eingriff durch die erstmalig zugelassene Versiegelung werden als zusammenhängende Maßnahme extern kompensiert.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nutzung einer bereits lauplanungsrechtlich gesicherten Fläche.

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

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Eine Versickerung oder Nutzung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich wünschenswert, aber technisch vergleichsweise aufwendig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Beibehaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur vermeidet eine lokale Verschlechterung und Eingriffe an anderer Stelle.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen im Ortsrandbereich vermieden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Umsetzung eines Verteilerzentrums im Plangebiet dient der Sicherung der Arbeitsplätze im Grundzentrum von Lengede und verhindert die Baulücken.

3.2.3 Wechselbeziehungen

Durch die Überbauung oder Befestigung von Flächen haben sich bereits im Bestand erhebliche Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter ergeben. Durch die vorliegende Planung treten keine weiteren weitgehenden Verschlechterungen ein. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen der planungsbedingten Veränderungen auf umweltbezogene Schutzgüter oder umliegende Gebiete und andere Planungen zu erwarten.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet, da bei Beibehaltung bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich ist.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Da es sich um eine Inanspruchnahme eines mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan baurechtlich gesicherten Industriegebiet handelt, gibt es keine Alternative. Die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort ist sinnvoll, um im Grundzentrum von Lengede die Aufgabe der Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu erfüllen und dort ein Verteilerzentrum für einen großflächigen Onlinehändler zu etablieren.

Aufgrund der baurechtlich gesicherten Nutzung stellt der Bereich aus naturschutzfachlicher und landschaftsbildprägender Sicht keinen wertvollen Bereich dar, die Inanspruchnahme vermeidet den Zugriff auf wertvollere Bereiche.

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Die Fläche für Errichtung des Verteilerzentrums ist bereits knapp

bemessen, so muss die mit den Festsetzungen des Urplans entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen vorgesehene Strauchhecke in Anspruch genommen werden, um das Vorhaben umsetzen zu können. Die Gemeinde nimmt die Vorgehensweise im Kauf, um das Vorhaben zu ermöglichen.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III-Richtlinie") auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Biogasanlage Fuhsetal an.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage bestanden neben der planungsrechtlichen Sicherung mittels Bebauungsplanes bereits gewerbliche Nutzungen im Umfeld, welche von dem Störfallbetrieb zu berücksichtigen waren.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sog. "Angebotsplanung" die eine jedwede industrielle Nutzung zulässt. Insofern kann die Gemeinde, wie auch bereits bei dem Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", mit vorliegender Änderung eine Konfliktlösung nicht abschließend betreiben, sondern muss diese auf die Ebene der Genehmigung verlagern. Sollte das Störpotential der Biogasanlage –wider Erwarten- noch Auswirkungen auf den Planbereich erzeugen, wird hier im Rahmen der Genehmigung durch zusätzliche Schutzmaßnahmen resp. innere Organisation zu reagieren sein. Dieses kann durch die Bauweise (Abschirmung) oder Lage von schutzbedürftigen Nutzungen erfolgen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan der Gemeinde Lengede, Landschaftsrahmenplan des Landkreis Peine und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Des Weiteren wurde eine Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städte-tagsmodells" bilanziert.

Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich insofern ergeben, da die Gemeinde Lengede nicht über einen aktuellen Landschaftsplan verfügt.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren 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 nachzeitigem Kenntnisstand das Schutzgut Boden. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die durch die Begrünungsmaßnahmen beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Broistedt und umfasst rd. 3,32 ha. Der Planbereich ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt" und Nr. 047 "Gewerbepark Broistedt" mit seinen Änderungen planerisch gesichert. Die vorliegende Änderung wird notwendig, um dort eine Fläche für die Umsetzung eines Verteilerzentrums zu schaffen und somit neue Arbeitsplätze für Ortsansässige und künftige Generationen zu gewährleisten.

Die geänderten Industriegebiete umfassen eine Fläche von rd. 3,15 ha, von denen auf Grund der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl von 0,8 rd. 2,52 ha für Hauptbaukörper) baulich in Anspruch genommen und versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Parkhäuser, Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 90 % zugelassen. In der Folge findet eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche statt. Insgesamt wird innerhalb des Industriegebietes eine maximale Versiegelung von 2,84 ha möglich.

Des Weiteren wird eine im Norden des Gebietes bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans handelt es sich um rd. 0,35 neuversiegelbare Fläche.

Der vorliegende Bebauungsplan wird mit Umweltprüfung erstellt, welche ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Durch die Nachnutzung einer vorgeprägten innerörtlichen Baufläche, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits planerisch gesichert ist, werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. In der Folge wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine bzw. sehr geringe Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt.

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. In Rahmen dieser Festsetzungen war für je 1.000 m² Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbaum, wie z.B. Eberesche, Eiche, Vogelkirsche oder Kastanie, zu pflanzen. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes eine 10 m breite dichte Anpflanzung (entspricht rd. 0,13 ha) vorgesehen und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen eine 3 m breite freiwachsende Hecke bzw. mind. 1 m breite geschnittene Hecke anzulegen. Darüber hinaus war je 6 Stellplätze bzw. Garagen ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Um das Baugebiet dem Ortsbild angemessen zu gestalten und eine gewisse Eingrünung des Gebietes zu schaffen, setzt der Bebauungsplan je 6 Mitarbeiterstellplätze 1 Baumgehölz mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Gleichzeitig wird für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Parkhäuser eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Somit kann ein Teil der Festsetzungen aus dem Urplan übernommen und im Geltungsbereich kompensiert werden. Des Weiteren wird im Osten des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft eine 0,16 ha dichte Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt. Somit kann ein Teil des Eingriffs auf dem Grundstück kompensiert werden.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,29 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden im Flächenpool der Gemeinde in der Maßnahme 9 auf einer Teilfläche der Flurstücke 736 und 757, Flur 1 in der Gemarkung Broistedt, südlich der L 475 zwischen der Ortslage von Broistedt und dem Verlauf der Fuhse, ausgeglichen.

Bei der Maßnahme ist die Anlage einer Kombination aus mesophilen Grünland, Gras- und Staudenflur sowie lockeren Gehölzpflanzung im Randbereich aus Hecke und hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamster hat die Gemeinde bereits ein Fachbüro beauftragt, um das Plangebiet und die Umgebung zu untersuchen. Die entsprechende Untersuchung fand am 19.08.2019 statt. Im Ergebnis, hat sich der Verdacht auf Vorkommen von Feldhamstern nicht bestätigt. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Sollte sich der Baubeginn bis nach dem Abschluss des Winterschlafes des Hamsters verzögern (Ende April), sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die ein eventuelles Einwandern der Tiere verhindern ("Schwarzhalten" der Fläche ab Ende März).

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Biogasanlage Fuhsetal an.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Biogasanlage bestanden neben der planungsrechtlichen Sicherung mittels Bebauungsplanes bereits gewerbliche Nutzungen im Umfeld, welche von dem Störfallbetrieb zu berücksichtigen waren.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sog. "Angebotsplanung" die eine jedwede industrielle Nutzung zulässt. Insofern kann die Gemeinde, wie auch bereits bei dem Bebauungsplan Nr. 07 "Industriegebiet Broistedt", mit vorliegender Änderung eine Konfliktlösung nicht abschließend betreiben, sondern muss diese auf die Ebene

der Genehmigung verlagern. Sollte das Störpotential der Biogasanlage –wider Erwar-
ten- noch Auswirkungen auf den Planbereich erzeugen, wird hier im Rahmen der Ge-
nehmigung durch zusätzliche Schutzmaßnahmen resp. innere Organisation zu reagie-
ren sein. Dieses kann durch die Bauweise (Abschirmung) oder Lage von schutzbedürf-
tigen Nutzungen erfolgen.

3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesregierung Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersach-
sen, 2017
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm
2008 für den Großraum Braunschweig,
- Landkreis Peine: Landschaftsrahmenplan und seine Teilfortschreibung
- Gemeinde Lengede: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive
Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerial-
blatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung
(NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BIm-
SchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
(BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁴⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den

14) Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung 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. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

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 ²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingeschränktes Industriegebiet Gle (3,32 ha)				Eingeschränktes Industriegebiet Gle (3,15 ha)			
Versiegelung (80%)	2,66	0	0	Versiegelung (90%)	2,84	0	0
Strauch-Baumhecke (HFM)	0,13	3	0,39	Strauch-Baumhecke (HFM)-	0,16	3	0,48
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,53	1	0,53	Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,15	1	0,15
				Straßenverkehrsfläche	0,17	0	0
Summe:	3,32		0,92	Summe:	3,32		0,63
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			0,92	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,63

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

- 0,29

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 **0,92** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,63**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,29 Werteinheiten** vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,29 Werteinheiten. bezogen auf den Hektar verbleibt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

Der Urplan trifft textliche Festsetzungen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. In Rahmen dieser Festsetzungen war für je 1.000 m² Grundstücksfläche ein einheimischer großkroniger Laubbaum, wie z.B. Eberesche, Eiche, Vogelkirsche oder Kastanie, zu pflanzen. Des Weiteren wurde im Osten des Gebietes eine 10 m breite (entspricht rd. 0,13 ha) dichte Anpflanzung vorgesehen und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen eine 3 m breite freiwachsende Hecke bzw. mind. 1 m breite geschnittene Hecke anzulegen. Darüber hinaus war je 6 Stellplätze bzw. Garagen ein baumartiges Gehölz zu pflanzen.

Um das Baugebiet dem Ortsbild angemessen zu gestalten und eine gewisse Eingrünung des Gebietes zu schaffen, setzt der Bebauungsplan je 6 Mitarbeiterstellplätze 1 Baumgehölz mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. Gleichzeitig wird für die nördlichen, südlichen und östlichen Fassaden der Parkhäuser eine Begrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Somit kann ein Teil der Festsetzungen aus dem Urplan übernommen und im Geltungsbereich kompensiert werden. Des Weiteren wird im Osten des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft eine 0,16 ha dichte Hecke aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Das Grundstück ist für die Umsetzung des Bauvorhabens bereits knapp bemessen. Insofern kann die Festsetzung der Anpflanzung eines großkornigen Laubbaums für je 1.000 m² Grundstücksfläche nicht übernommen werden. Dies entspricht rd. 32 Bäumen, die extern zu kompensieren sind. Gleichzeitig entfällt die Anpflanzung entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen. Für die Eingriffe ist eine rd. 900 m² große freiwachsende Hecke außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,29 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt. Diese werden im Flächenpool der Gemeinde in der Maßnahme 9 auf einer Teilfläche der Flurstücke 736 und 757, Flur 1 in der Gemarkung Broistedt, südlich der L 475 zwischen der Ortslage von Broistedt und dem Verlauf der Fuhse, ausgeglichen.

Bei der Maßnahme ist die Anlage einer Kombination aus mesophilen Grünland, Gras- und Staudenflur sowie lockeren Gehölzpflanzung im Randbereich aus Hecke und hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamster hat die Gemeinde bereits ein Fachbüro beauftragt, um das Plangebiet und die Umgebung zu untersuchen. Die entsprechende Untersuchung fand am 19.08.2019 statt. Im Ergebnis, hat sich der Verdacht auf Vorkommen von Feldhamstern nicht bestätigt. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Sollte sich der Baubeginn bis nach dem Abschluss des Winterschlafes des Hamsters verzögern (Ende April), sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die ein eventuelles Einwandern der Tiere verhindern ("Schwarzhalten" der Fläche ab Ende März).

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Industriegebiet	3,15 ha	95 %
Inkl. Anpflanzung	0,16 ha	
Straßenverkehrsflächen	0,17 ha	5 %
Planbereich	3,32 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Peine** weist in seiner Stellungnahme vom 01.08.2019 darauf hin, dass:

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 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasser-teiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- Immissionsschutz

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist mit ihrer Stellungnahme vom 30.07.2019 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraßen keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt am 30.07.2019 folgende Hinweise:

1. Die Wasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an 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 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.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit ihrem Schreiben vom 10.07.2019 Folgendes mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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.

Der Landkreis Peine teilt mit seiner Stellungnahme vom 29.10.2019 Folgendes mit:

Ver- und Entsorgung

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge sind folgende Punkte zu beachten:

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen.
- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchge-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

hend lichte Mindestfahrbahnbreite 4,75 m. Bei parkenden Fahrzeugen, Verkehrshindernissen, Verschwenkungen und Kurven liegt, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeugüberhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.

- Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht.
- An der Außenseite von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite für ausschwenkende Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Für die Zufahrt zur Wendeanlage beträgt die erforderliche Mindestfahrbahnbreite 5,5 m. Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.1 "Wendekreise/Wendeschleifen" der "DGUV Information 214-033 Mai 2012" (aktualisierte Fassung) zu entnehmen. Einen Wendekreis mit geeigneten Maßen zeigt z. B. die Abbildung "Wendekreis_RASSt_06_Bild_58" aus den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASSt 06).
- Wendeanlagen und schmale Straßen sind an den Abfuhrtagen, durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen, von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m erforderlich, hierauf ist z. B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt mit ihrer Stellungnahme vom 25.07.2019 folgende Hinweise:

Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht im Gebiet praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

(...)

Das Plangebiet liegt im Bereich der inaktiven Eisenerzbergwerke Lengede-Broistedt und Sophienglück. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Kampfmittelbeseitigungsdienst RD Hameln-Hannover**, weist mit ihrer Stellungnahme vom 18.07.2019 darauf hin, dass es nicht weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 04.07.2019 bis zum 05.08.2019 einschließlich in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2019 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.10.2019 bis zum 04.11.2019 (einschließlich) stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 02.10.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

- wird nach dem Satzungsbeschluss ergänzt –

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Broistedt, Landkreis Peine

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten für die Erschließung werden durch den Bauvorhabenträger übernommen.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans werden die Ausbaumaßnahmen für die verkehrliche Erschließung erforderlich. Das Gebiet ist technisch erschlossen.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den

.....

(Bürgermeisterin)