

970/400



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

D Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
D Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dornberg-Carree"
D Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Teilortsbauplan und Aufbauplan Nord-West"

Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

- Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
Abweichend von der offenen Bauweise darf in einzelnen oder allen Geschossen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

Nachrichtliche Übernahmen

Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als Baudenkmale:
 - Hildesheimer Straße 76 (Wohnhaus mit Toreinfahrt, Einfriedung)
 - Hildesheimer Straße 81 (ehem. Postgebäude)
 - Hildesheimer Straße 84 (Wohnhaus)
 Genehmigungspflichtige und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen im Planbereich sind vor Maßnahmebeginn der unteren Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen (§§ 8 u. 10 NDSchG).

Hinweis

Zur Vermeidung mit Konflikten mit dem besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist bei Baumrodungen sicherzustellen, das bspw. keine Brutstätten europäischer Vogelarten zerstört werden. Es wird daher empfohlen notwendige Baumrodungen auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu begrenzen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vechede diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechede, den 16. April 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Vechede, den 16. April 2018

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 * teilweise
 Peine, den 27. MRZ. 2018

gez. Borch, VmOAR (Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 08/ 03/ 2018

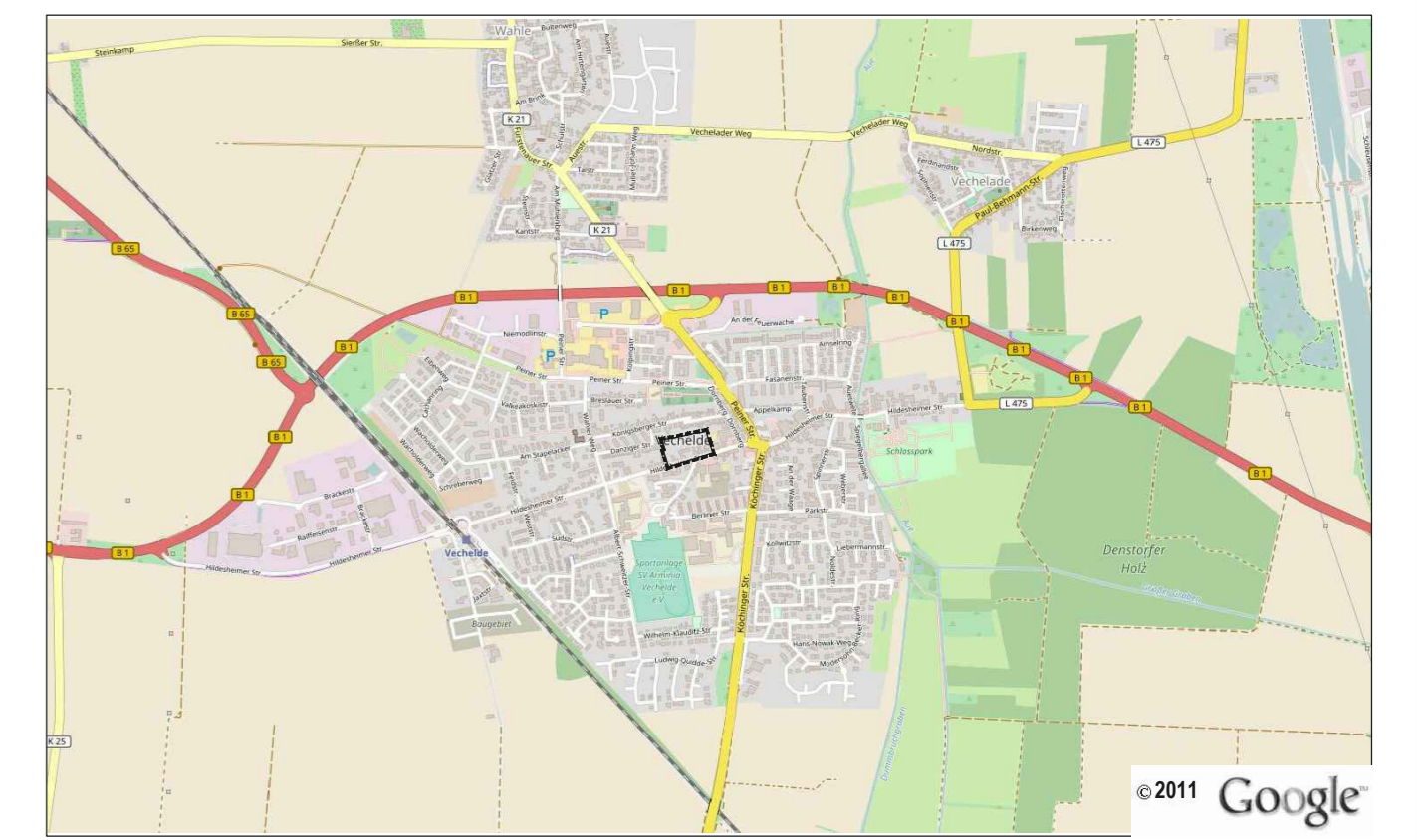
gez. H. Schwerdt
 gez. Görner
 (Planverfasser)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 14.05.2018 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 14.05.2018 in Kraft getreten.

Vechede, den 16. Mai 2018
 (Bürgermeister)

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Vechede, den
 Der Bürgermeister

i.A.
 (Grabsch)

Gemeinde Vechede Gemeindeteil Vechede

Nördlich Hildesheimer Straße zugl. Teilaufhebung Teilortsbauplan und Aufbauplan Nord-West

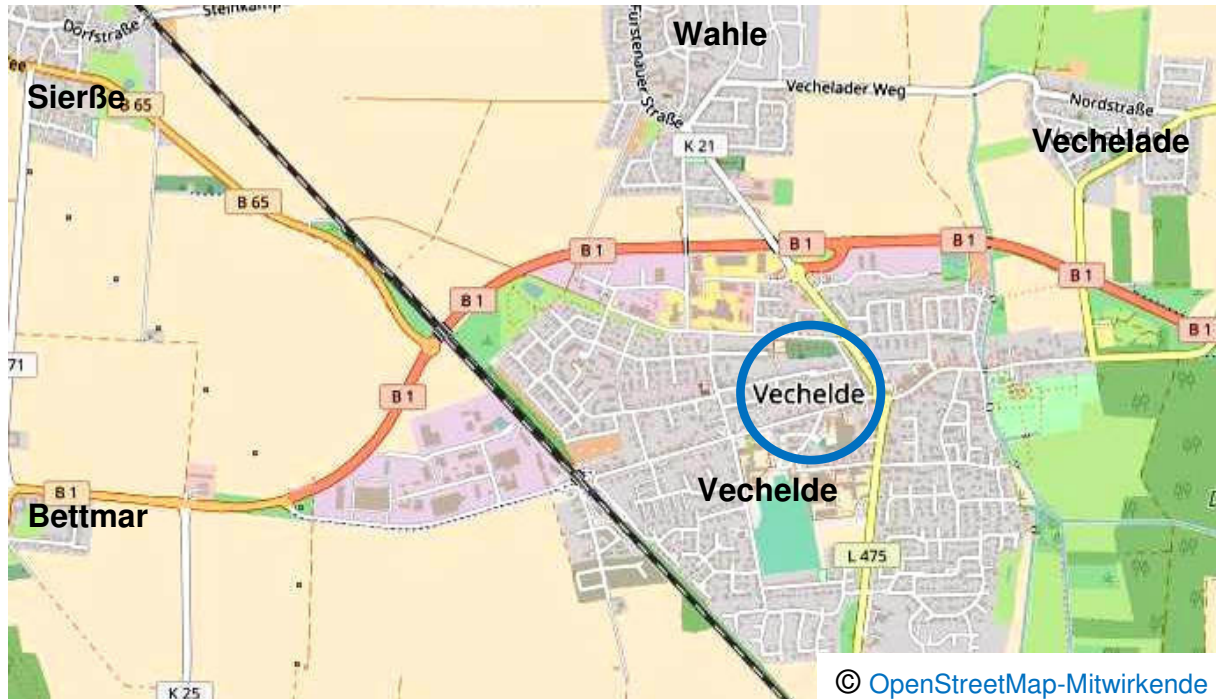
Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Vechede, Landkreis Peine

Begründung zum Bebauungsplan Nördlich Hildesheimer Straße

zugleich Teilaufhebung "Teilortsbauplan und Aufbauplan Nord-West"



2018
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Görner

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Straßenverkehrsflächen	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	7
2.45 Denkmalschutz	8
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Natur und Landschaft	9
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Bodenschutz	11
4.0 Flächenbilanz	12
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	13
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	13
10.0 Verfahrensvermerk	13

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Vechelde liegt im Städtedreieck Braunschweig, Peine, Salzgitter unmittelbar westlich von Braunschweig im Landkreis Peine. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 7 km; zur mittelzentralen Kreisstadt Peine sind es rd. 10 km.

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechelade, Vechelde, Wahle, Wedtlenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 17.160 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechelde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Vechelde und Wahle mit Vechelade an den Kreuzungspunkten der Bundesstraße B 1 mit der Bundesstraße B 65, der Landesstraße L 475 und der Bahnstrecke Hannover-Braunschweig-Berlin. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der drei Gemeindeteile bilden sie das Grundzentrum (RROP) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) haben Grundzentren die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte auszurichten. Nach den Grundsätzen im LROP 2017 soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Der Bebauungsplan überplant ein Areal, für das bereits seit den 50er Jahren der "Teilortsbauplan und Aufbauplan Nord-West" besteht. Der Plan erlangte am 29.03.1951 Rechtskraft. Da die Planinhalte nicht mehr nachzuvollziehen sind, wird dieser Teil des Bebauungsplans zur Rechtseindeutigkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans parallel aufgehoben.

Wie oben ausgeführt ist der Gemeindeteil Vechelde Teil des Grundzentrums der Gemeinde und mit rd. 5.900 Einwohner zugleich der größte Gemeindeteil. Neben dem Sitz der Gemeindeverwaltung ist der Ort Vechelde der zentrale Einzelhandelsstandort in der Gemeinde, wobei sich hierbei zwei Schwerpunkte herausgebildet haben; zum einen der historisch gewachsene Ortskern, zum anderen der Versorgungsschwerpunkt Vechelde-Nord.

Die Funktion des Ortes als Arbeitsstättenschwerpunkt in der Gemeinde unterstreichen die Gewerbegebiete im Westen bzw. Nordwesten und Norden. Die Zentralität wird zudem durch ein breites Angebot an gesundheitlichen und soziale Einrichtungen, Dienstleistern und Personen gefestigt. Neben einer Grund- und Hauptschule bestehen hier eine Realschule, ein Gymnasium und eine Förderschule.

Im geltenden RROP 2008 ist der Planbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt. Mit Ausnahme der grundzentralen Festlegung bestehen keine weiteren Forderungen seitens des RROP. Die Entwicklung von Wohnentwicklungsflächen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und im zentralen Ort der Gemeinde berück-

sichtigt die gesetzlichen Vorgaben im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung von Flächen in zentraler Lage der Ortschaft Vechede (Innenbereich) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 3.840 m² den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung nicht absehbar und vorgesehen. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Es bestehen wegen der Wohngebietsfestsetzung auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Der Bebauungsplan überplant ein Areal, für das bereits seit den 50er Jahren der "Teilortsbebauungsplan Süd-West, Deckblatt 2" besteht. Der Plan erlangte am 18.09.1955 Rechtskraft. Da die Planinhalte nicht mehr nachzuvollziehen sind, wird dieser Teil des Bebauungsplans zur Rechtseindeutigkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans parallel aufgehoben.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Vechede besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt. In Hinblick auf die geplante Nutzungsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um Möglichkeiten der Nachverdichtung zugunsten des Wohnens in rückwärtigen Grundstücksteilen an der Hildesheimer Straße zu eröffnen. So bestehen zwar auf einigen Grundstücken im Umfeld bzw. im Planbereich bereits rückwärtig Wohnhäuser, für den betroffenen Planbereich

reichen diese Gebäude jedoch nicht aus, um ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB für die rückwärtige Bebauung zu bestimmen. Der Bebauungsplan dient insofern der Schaffung eindeutiger Ordnungskriterien.

Die Planung berücksichtigt insbesondere den umweltschützenden Grundsätzen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a Abs. 2, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung zu nutzen.

Die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wirkt sich mit seiner allgemeinen Intention zur Schaffung von Wohnraum nicht in besonderer Weise auf eine Bevölkerungsgruppe aus. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans selber ist eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Der bestehenden Nutzung folgend und abgeleitet aus der Intention zur Schaffung von Wohnentwicklungsmöglichkeiten bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die Wohnfunktion, andererseits die Lage im zentralen Ortskern von Vechede. So finden sich beiderseits der Plangebietsgrenze im Verlauf der Hildesheimer Straße auch gewerbliche Nutzungen, die zu einem gewissen Grade auch im Planbereich möglich sein sollen.

Der zentralen Lage und der Nachverdichtungsabsicht folgend, wählt die Gemeinde die für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Abgeleitet aus dem Gebäudebestand an der Hildesheimer Straße und um energieeffizientere kompakte Baukörper zu ermöglichen, wird eine maximal zulässige II-Geschossigkeit als Maß für die Höhenentwicklung gewählt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 resultiert einerseits aus der Zulässigkeit mehrgeschossiger Hauptgebäude, soll allerdings eine allzu hohe Ausnutzung der Grundstücke durch das Wohnen im Sinne des Erhalts der lockeren Bebauungsstruktur im rückwärtigen Bereich verhindern.

Die Bebauung im Bestand weist zumeist eine einseitig grenzständige Bauweise auf. Zur Bestandssicherung wird daher abweichend (a) von der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auch eine Bebauung ohne Grenzabstand zugelassen. Diese Regelung eröffnet die Möglichkeit einer Grenzbebauung, ohne dass jedoch die geltenden Abstandsregelungen der NBauO außer Kraft gesetzt werden. Voraussetzung für eine Grenzbebauung sind insofern die Zustimmung des Nachbarn und die Einräumung entsprechender Baulasten.

Besondere Determinanten zur Ordnung der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen nur in Richtung auf die Hildesheimer Straße sowie nach Norden zu den Grund-

stücken an der Königsberger Straße. Die Gebäude an der Hildesheimer Straße halten zur Straße einen nahezu einheitlichen Abstand von rd. 2 m zur Straße, der entsprechend durch eine Baugrenze aufgegriffen wird. Um einen gewissen Abstand zu den nördlich gelegenen Grundstücken an der Königsberger Straße zu wahren, wird die überbaubare Grundstücksfläche in diese Richtung auf den nach der NBauO geltenden Mindestabstand von 3 m beschränkt. Wegen der teils grenzständigen Bebauung in der Grundstückszeile an der Hildesheimer Straße werden dagegen für diese Grundstücke auf Bebauungsplanebene keine Einschränkungen getroffen, zumal keine öffentliche Erschließung für die rückwärtigen Bereiche getroffen wird. Die Grundstückseigentümer haben Eigenverantwortlich über die Anlage von Erschließungswegen zu entscheiden und bei der Bebauung die Vorgaben der NBauO zu beachten.

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

Seitens des Landkreises Peine besteht ein "Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde", das bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

2.2 Straßenverkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereichs ist über die von Ost nach West Nord durch den Ort Vechede verlaufende Hildesheimer Straße gegeben. Die Straße ist im betreffenden Bereich Gemeindestraße, ausgebaut und öffentlich gewidmet. Der Bebauungsplan bezieht die Straße im Sinne einer Qualifizierung des Plans gem. § 30 Abs. 1 BauGB anteilig (zur Hälfte) in den Planbereich mit ein und bestimmt diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die Einbindung des Plangebiets in den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Haltestellen Alte Post und Wahler Weg mit den Busliniennetzen 450, 511, 513, 514 und 516 in max. rd. 150 m gegeben. Der Bahnhofpunkt mit den Regionalzugverbindungen RE60 und RE70 befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von max. 900 m.

- Park- und Stellplatzflächen

Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Besucherparkplätze ist innerhalb der breit ausgebauten Hildesheimer Straße gegeben.

Private Stellplätze sind in der jeweils erforderlichen Anzahl in Form von Garagen oder Stellplätzen auf den privaten Grundstücken bereitzustellen und nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in den Straßenräumen liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. gegeben. Veränderungen der in den öffentlichen Straßenräumen liegenden Anlagen und Leitungen sind nicht vorgesehen.

Ergänzungen oder Veränderungen von Hausanschlüssen im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtungen im Baugebiet sind zwischen den Bauwilligen und den Ver- und

Entsorgungsträgern abzustimmen. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, ist vor Veräußerung der Wege an die Anlieger auf eine Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Netze der Energieversorgung Vechede GmbH&Co.KG.

Die Telekommunikationsgrundversorgung stellt die Deutsche Telekom AG sicher.

Die Trinkwasserversorgung ist über die Herstellung von weiteren Hausanschlüssen an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Vechede möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Vechede. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Wahle zugeführt. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal einem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort zeitverzögert in eine Vorflut abgeleitet. Unabhängig davon, sollte auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort versickert oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Versickerung auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei möglich.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Anlieger haben ihre Müllgefäße bzw. Wertstoffe an den öffentlichen Straßen dort bereitzustellen, wo die Abfuhr gefahrlos erfolgen kann.

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten.

2.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist im Zuge der Straßenerschließung des Gebiets durch die Gemeinde im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr geregelt worden.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Deshalb werden alle Wasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um künftige Schutzobjekte herum hinsichtlich ihrer Löschwasserlieferung erfasst. Sollten in Summe keine 48 m³/h erreicht werden, wird im Baugebiet eine Zisterne errichtet.

Für die Genehmigungsebene einzelner Vorhaben sind aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden und ggf. die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sicherzustellen. Die Erfordernisse sind mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Peine abzustimmen.

2.45 Denkmalschutz

Nach Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Peine (Schreiben vom 11.12.2017) befinden sich innerhalb und angrenzend zum Planbereich Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) die als Baudenkmale ausgewiesen sind:

- Hildesheimer Straße 76: Wohnhaus mit Toreinfahrt, Einfriedung
- Hildesheimer Straße 81: ehemalige Posthaus
- Hildesheimer Straße 84: Wohnhaus.

Die Behörde macht darauf aufmerksam, die Belange des NDSchG, hier: insbesondere §§ 8 und 10 NDSchG, grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer u. a.

- ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instand setzen oder wiederherstellen,
- ein Kulturdenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 NDSchG genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
- die Nutzung eines Baudenkmals ändern will.

Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 NDSchG bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

In den erforderlichen Genehmigungen ist mit Nebenbestimmungen seitens des Denkmalschutzes bei Maßnahmen an Baudenkmalen zu rechnen, z. B. hinsichtlich der gewählten Materialien, Ausführung etc.

Mit Nebenbestimmungen seitens des Denkmalschutzes ist zu rechnen, z. B. hinsichtlich Form und Dachneigung und der First- bzw. Traufhöhen der geplanten Gebäude, Farbgebung der Außenfassaden und der Eindeckung etc.; dies gilt z. B. für Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen, etc.

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmenbeginn wird insbesondere bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

Die Behörde weist darauf hin, dass es jederzeit zu Änderungen im Denkmalverzeichnis kommen kann.

Die Gemeinde hat die Lage der Baudenkmale gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist vorwiegend im Sinne eines Einfamilienhausgebiets locker mit Wohnhäusern, den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen bebaut, wobei eine II-Geschossigkeit dominiert. Die Bebauung konzentriert sich dabei deutlich auf den Südtteil der Grundstücke entlang der Hildesheimer Straße bzw. auf die südlichen Grundstückshälften. Die unbebauten Flächen werden durch Ziergärten geprägt. Neben Obstbäumen und Sträuchern finden sich vereinzelt auch Großbäume.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieses Bebauungsplans – erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Planung gegenüberzustellen wäre insofern der bauplanungsrechtlich geltende Bestand (Festsetzungen zum "Teilortsbauplan und Aufbauplan Nord-West", vom 29.03.1951). Der Ursprungsplan bestimmt für das Baugebiet eine Bebauung die sich auf den Süden konzentriert. Eine Beschränkung der Grundfläche, bspw. über eine Grundflächenzahl besteht nicht. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan auch keine Einschränkungen zu Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oder Garagen. Hieraus wäre abzuleiten, dass damit eine bis zu 100%ige Versiegelung durch Nebenanlagen auf den Grundstücken zulässig wäre, im Mindesten eine Versiegelung, die dem Höchstmaß der aktuellen BauNVO gem. § 17 entspricht. Diese beträgt 40% der Grundstücksfläche zuzüglich einer Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Da der Bebauungsplan eben genau diese Bodenausnutzung festlegt (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) wird bauplanungsrechtlich kein Eingriff erzeugt. Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend verzichtet.

Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung in der Fallgruppe nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von vornherein vor, dass ein Eingriff bereits erfolgt oder zulässig ist, so dass auch bei dieser Herangehensweise keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, unabhängig davon, ob die Nachverdichtung tatsächlich zusätzliche Eingriffe erzeugt.

Die Lage des Gebietes innerhalb der zentralen Ortslage von Vechelde ohne angrenzende zusammenhängende Parkanlagen legt nahe, dass das Plangebiet keine seltenen oder vom Aussterben bedrohten Arten beherbergt. Konkrete Hinweise hierzu liegen zumindest nicht vor, so dass keine Gründe bestehen, diesen Sachverhalt durch eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung näher zu betrachten. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die für den Siedlungsbereich typischen Tierarten wie Singvögel, Igel u.a. von der Planung betroffen sind. Bezogen auf die festgesetzten Ausnutzungsziffern ist hierbei davon auszugehen, dass auch nach einer Verdichtung noch ausreichend Freiräume im Gebiet bestehen, die nicht zu einer Verschlech-

terung der bestehenden Tierpopulationen führen werden Zur Förderung der heimischen Tierwelt und Artenvielfalt empfiehlt die Gemeinde davon unabhängig, zusätzlich künstliche Nisthilfen für Singvögel und Fortpflanzungsstätten für Insekten und andere Tierarten anzulegen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf das Recht des Einzelnen, im Rahmen seiner Gartengestaltung Gehölze zu pflanzen oder zu roden, enthält die Planzeichnung einen Hinweis auf die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes des § 44 BNatSchG zum Artenschutz. Diese Vorgaben gelten im Übrigen auch bei Veränderungen an der Bausubstanz, sofern hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten bestehen.

Auf eine Unterschutzstellung von Baumgruppen oder Einzelgehölzen auf den Privatgrundstücken wird mit Verweis auf die damit einhergehenden Eingriffe in das Eigentumsrecht verzichtet. So besitzen zwar einige Einzelbäume bzw. Baumgruppen im Plangebiet eine gewisse naturschutzfachliche Bedeutung, die aber in diesem Falle nicht so hoch zu werten ist, wie das Eigentumsrecht. Mit einer Unterschutzstellung ausgewählter Bäume würde die Gemeinde denjenigen Pflichten auferlegen, die sich um eine Durchgrünung der Siedlung bemüht haben, während die diejenigen, die keine Großbäume anlegen in ihren Rechten nicht eingeschränkt werden.

3.2 Immissionsschutz

Der Planbereich ist sowohl dem Straßenverkehrslärm auf der Hildesheimer Straße wie auch mittelbar dem Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hannover–Braunschweig unterworfen.

Bei der städtebaulichen Planung, wie diesen Bebauungsplan, sind bei der Betrachtung des Lärmschutzes die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 heranzuziehen. Sie betragen bei allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) für den Tageszeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr). Der niedrigere Wert von 40 dB(A) in der Nachtzeit gilt u.a. für Gewerbelärm, während der höhere Wert von 45 dB(A) für Verkehrslärm heranzuziehen ist.

Nach dem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 wird betont, dass es sich bei den in der DIN 18005 genannten Planungsrichtwerten - die vorgenannten Orientierungswerte - um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Außerhalb von städtebaulichen Bauleitplanungen bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) die Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm. Für allgemeine Wohngebiete gelten danach Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

- Straßenverkehrslärm

Für die Hildesheimer Straße zwischen Bahnhof und Rathaus liegen aktuell keine Verkehrszahlen vor. Trotz der vorhandenen innerörtlichen Lage und der damit einhergehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist aufgrund der Sammel- und Verbindungsfunktion der Straße davon auszugehen, dass zumindest im Nahbereich der Straße die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden. Dieses betrifft allerdings ausschließlich den Bestand, während

für die neu hinzukommende Hinterliegerbebauung von einer deutlichen Lärmminde-
rung aufgrund der weiter entfernten Lage und der abschirmenden Wirkung der Be-
standsgebäude ausgegangen werden kann. Abgeleitet aus anderen städtebaulichen
Planungen der Gemeinde ist insofern davon auszugehen, dass im Bereich der Flä-
chen, die für eine Nachverdichtung in Betracht kommen, die maßgeblichen Orientie-
rungswerte eingehalten werden.

Anlass der Planung ist nicht die Beurteilung der gesunden Wohnverhältnisse in der
Bestandsbebauung, sondern die Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen. Die
Gemeinde verzichtet mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen daher auf eine
Untersuchung des Straßenverkehrslärms. Unabhängig davon wird allerdings darauf
hingewiesen, dass wegen der nahezu unmittelbaren Lage der Wohngebäude an der
Straße der Einbau von Lärmschutzfenstern in Betracht gezogen werden sollte.

- Schienenverkehrslärm

Untersuchungsergebnisse zum Lärmschutz gegenüber dem Schienenverkehr im
zentralen Bereich der Ortschaft Vechelde zeigen, dass sich der Schienenverkehrs-
lärm für den Tageszeitraum im Regelfall in der Erdgeschosszone oder innerhalb der
Gebäude aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwände noch in den für allgemeine
Wohngebiete geltenden Normen und Regelwerke bewegt (16. BImSchV, DIN 18005).

Für den Nachzeitraum ergeben sich dagegen regelmäßig Überschreitungen der für
allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 45 dB(A), die auch
die weiter entfernten Gebiete betreffen. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnis-
se im Sinne einer ausreichenden Schlafruhe sind daher nahezu in allen Wohngebiet-
en in der Ortschaft Vechelde passive Maßnahmen zum Schallschutz von Schlafräu-
men notwendig, die der Bebauungsplan insofern auch für diesen Planbereich trifft.

3.3 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nicht vor. Mit Schrei-
ben vom 11.12.2017 teilt auch die Untere Abfall-, Bodenschutz-, Wasser- und Immis-
sionsschutzbehörde beim Landkreis mit, dass der Behörde nach derzeitigem Stand
der Kenntnis keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Planungsbe-
reich bekannt sind.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenab-
wehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu be-
achten. Hierzu besteht auch ein Merkblatt des Landkreises Peine, das allgemein bei
Baumaßnahmen zu beachten ist.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist,
wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Imple-
mentierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist
die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der mög-
lichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden
Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzept-
es für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Ver-
meidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für
die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und
Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschlie-
bungstätigkeit

4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB
allgemeine Wohngebiete (WA)	0,96 ha	90 %	3.840 m ²
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,11 ha	10 %	
Gesamt	1,07 ha	100 %	3.840 m²

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2017 aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft folgende Hinweise:

"Im Untergrund der Planungsfläche können wasserlösliche Gesteine aus der Unterkreide anstehen. Bisher ist im Planungsbereich und im Umfeld jedoch kein Schadensfall bekannt geworden, der auf Verkarstungserscheinungen (Karbonatkarst) im Untergrund zurückzuführen ist (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher hinsichtlich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

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 Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden."

Diese Stellungnahme der Behörde ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 31.07.2017 bis zum 04.08.2017 in der Gemeinde Vechede durchgeführt. Anregungen zum Vorhaben wurden nicht vorgebracht.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.11.2017 bis 13.12.2017 in der Gemeinde Vechede stattgefunden. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.11.2017 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

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

Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ausgebaut und öffentlich gewidmet. Der Gemeinde entstehen insofern durch die Planumsetzung keine Kosten.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Öffentliche Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 13.11.2017 bis zum 13.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 05.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Vechede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechede, den 16. April 2018

gez. Werner
(Bürgermeister)

Siegel
Werner
Bürgermeister