

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)**

Art der baulichen Nutzung

**MD<sub>e</sub>** Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

**0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

**Nachrichtliche Übernahme**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

**D** Baudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG, hier: Ringgraben, FStr. Nr. 1, siehe nachrichtliche Übernahme Ziff. 2

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Das Dorfgebiet MDe gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
  - Stark emittierende Nutzungen, wie Anlagen zur Schweine- und Hühnerhaltung sowie zur Getreidetrocknung sind nicht zulässig.
  - Die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gem. Nr. 1, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. Nr. 4 und sonstige Gewerbebetriebe gem. Nr. 6 sind nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Im Dorfgebiet MDe ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein baumartiges heimisches, ortstypisches Gehölz gem. textlicher Festsetzung Ziff. 5b zu pflanzen.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 700 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 900 m<sup>2</sup>. Dabei ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 1 Wohnung zulässig
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB:
  - Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mindestens 1 heimischer standortgerechter Strauch wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
  - Je 30 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist 1 heimischer standortgerechter Laubbaum wie Nußbaum, Rotbuche, Roßkastanie, Eberesche, Vogelkirsche, Winterlinde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, Ulme oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Teile des Plangeltungsbereich liegen im Bodendenkmal "Befestigungsanlage mit geschützter Fläche: Der Hasslerhof mit Fläche" (Fundstellennummer 1 in Vechelde-Fürstenau der Niedersächsischen Fundstellenkarte). Da im betroffenen Plangebiet mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine - untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie -, Wolterstraße 74, 31224 Peine anzuzeigen.
- Gem. § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf derjenige einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, der in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, ändern oder beseitigen will, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Vechelde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechelde, den 29. Nov. 2010

gez. Marotz Siegel  
(Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster (Stand vom Aug 2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Peine, den 26.11.2010

gez. Gäbler Siegel  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

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

Braunschweig, den 18.11.10

gez. Görner, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.08.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vechelde, den 29. Nov. 2010

gez. Marotz Siegel  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in ihrer Sitzung am 15.11.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechelde, den 29. Nov. 2010

gez. Marotz Siegel  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 15.12.2010 im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 15.12.2010 in Kraft getreten.

Vechelde, den 21. Dez. 2010

gez. Marotz Siegel  
(Bürgermeister)

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 des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den .....

.....  
(Bürgermeister)



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

Vechelde, den .....  
Der Bürgermeister

i.V.....  
(Erster Gemeinderat)

**Gemeinde Vechelde  
Gemeindeteil Fürstenau**

**Fürstenau III 1. Änderung  
Bebauungsplan**

In Kraft getretene Fassung

Gemeinde Vechelde, Landkreis Peine

# Begründung zum Bebauungsplan Fürstenau III, 1. Änderung



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrliche Belange	6
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Spielflächen	8
2.7 Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes	8
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>9</b>
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	9
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	9
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	10
3.2.1 Bestand	10
3.2.2 Entwicklungsprognose	12
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	12
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	13
3.3 Zusatzangaben	14
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	14
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	14
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>17</b>
7.1 Planungsziel	17
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	17
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>18</b>
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>19</b>

## 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. 16.260 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands 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 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft den Gemeindeteil Fürstenau.

Die nur rd. 95 Einwohner zählende Ortschaft Fürstenau liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets, direkt südlich des Mittellandkanals. Fürstenau steht auf der Stelle der Wüstung Haslere. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts ließ Herzogin Elisabeth Sophie Marie ein Lustschloss errichten, das den Namen Fürstenau erhielt. Das Schloss wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts abgebrochen. Sichtbar ist heute nur noch der verfüllte Grabenlauf, der unter Baudenkmalschutz steht. Aufgrund seiner Lage am Landschaftsschutzgebiet Fürstenauer Holz ist der Gemeindeteil ein beliebtes Ausflugsziel.

Gegenstand der Planänderung ist die geringe Erweiterung eines als Dorfgebiet festgesetzten Areals am Westrand des Ortes. Nach dem RROP befindet sich das Areal am Rande der nachrichtlich übernommenen Siedlungsdarstellung von Fürstenau. Westlich beginnt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

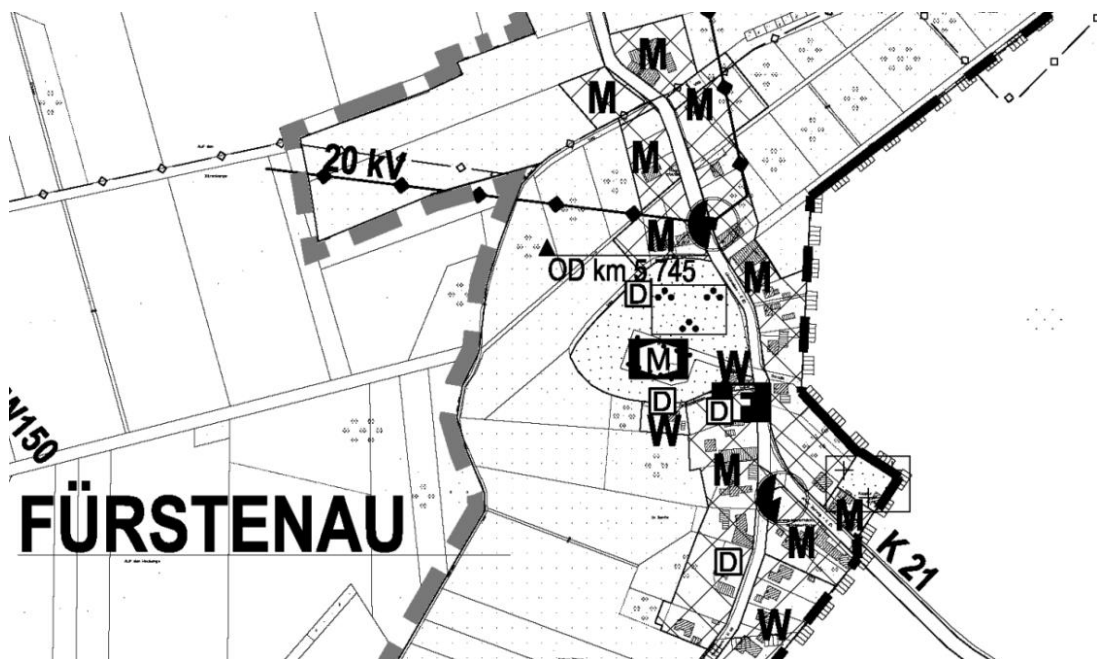
Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind alle Freiflächen außerhalb der Wälder, Wasserflächen und Siedlungsbereiche, die gute Bodeneigenschaften besitzen. In Vorbehaltsgebieten sind in der Regel alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werde; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Da es bei dem Vorhaben sich um die geringe flächenhafte Erweiterung eines dorftypischen Wohngrundstücks geht, handelt es sich um keine raumbedeutsame Planung, so dass die Planänderung die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, zumal hiermit der notwendigen Eigenentwicklung der Ortschaft Rechnung getragen wird .

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan "Fürstenau III", zugleich 1. Änderung der Bebauungspläne Fürstenau I und Fürstenau II erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 06.03.2006 Rechtskraft. Der Bebauungsplan betrifft den vollständigen Siedlungsbe-  
reich der Ortschaft. Für den betroffenen Änderungsbereich setzt der Plan ein in sei-  
ner Nutzung eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) und im Westen Flächen für die Landwirtschaft fest.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2  
BauNVO für den Planbereich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der  
allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) dar. So defi-  
niert sich der Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem  
Sinne, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art  
der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den  
Grundzügen darzustellen. Hiermit ist auch eine gewisse Parzellenunschärfe in den  
Darstellungen verbunden, die sich auch aus den unterschiedlichen Maßstäben von  
1 : 10.000 im Flächennutzungsplan und 1 : 1.000 im Bebauungsplan ergibt und auch  
bei einer vermeintlichen exakten Übereinstimmung von Flächennutzungsplandarstel-  
lungen und Bebauungsplangrenzen einzustellen ist. Mit Blick auf die Ziele des Ände-  
rungsverfahrens für das betroffene Areal weiterhin ein (eingeschränktes) Dorgebiet  
(MDe) gem. § 5 BauNVO festzusetzen, trägt der Plan dem Entwicklungsgebot des  
§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB insofern Rechnung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Arbeitsfassung)

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um für eines im Bebauungsplan  
"Fürstenau III" festgesetzten Baugrundstücks die Ausmaße der überbaubaren Grund-  
stücksfläche den normalen Ansprüchen an die Errichtung eines Wohnhaus mit Gara-

ge anzupassen. So wurde im Ursprungsplan die Überbaubarkeit des Grundstücks so festgelegt, dass bereits ein Wohnhaus mit rd. 10 m x 10 m Seitenlänge die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu den Nachbargrenzen von 3 m unterschreiten würde.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat, in dem auch die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt sind.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Dorfgebiete, eingeschränkt (MDe), gem. § 4 BauNVO

In Übernahme der Baugebietsfestsetzung aus dem geltenden Bebauungsplan "Fürstenau III" wird für den Planbereich ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit den dort getroffenen Nutzungseinschränkungen festgesetzt, da keine Änderungen an den ursprünglichen Entwicklungsvorstellungen beabsichtigt sind. Entsprechend der Einschränkungen, die auch allgemein zulässige Nutzungen und Anlagen ausschließt, ist das Baugebiet mit dem Zusatz "e" für eingeschränkt gekennzeichnet. Das eingeschränkte Dorfgebiet soll im wesentlichen dem dörflichen Wohnen offen stehen und schließt besonders emittierende Nutzungen aus.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt hierzu in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2010 die ergänzenden Hinweise, dass angrenzend an das Grundstück landwirtschaftliche Nutzung vorgenommen wird. Mit ortstypischen Immissionen in Form von Geruch, Staub oder Geräuschen ist daher zu rechnen. Des weiteren befindet sich nord-westlich ein landwirtschaftlicher Milchviehstall nebst Güllelagerbehälter. Bei immissionsträchtigen Wetterlagen kann auch im Ortsteil Fürstenau gelegentlich mit ortstypischen Gerüchen aus der angesprochenen Viehhaltung zu rechnen sein. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzuzunehmen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wird das Baugebiet in Richtung Westen um 10 m vergrößert. Die über eine Baugrenze geregelte überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO erfährt dabei eine Erweiterung um 6 m. Die Größe der Baugebietserweiterung berücksichtigt dabei nicht nur einen ausreichenden Grenzabstand für ein durchschnittliches Wohngebäude zum östlichen Nachbargrundstück, sondern auch die Verbreiterung des Anpflanzungstreifens an der Westgrenze von 3 m auf 5 m und das Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche um 2 m zum Anpflanzungstreifen. Der Zwischenraum von 2 m trägt einer ausreichenden Entwicklung der Gehölze im Pflanzstreifen und dem besseren Schutz eines Gebäudes vor Wurzelwerk der zu pflanzenden Gehölze Rechnung.

Die weiteren Festsetzungen zur Ausnutzung des Baugebiets werden ebenfalls beibehalten. So setzt der Bebauungsplan für das Grundstück weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest und begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf I. Im Unterschied zum Ursprungsplan werden die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl von bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Ne-

benanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen, da es nicht die Absicht der Planung ist zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten zu eröffnen. Waren innerhalb des im Ursprungsplans festgesetzten rd. 810 m<sup>2</sup> großen Baugebiets Versiegelungen durch Hauptanlagen und die in § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen Versiegelungen auf rd. 360 m<sup>2</sup> zulässig, begrenzt die Planänderung die Versiegelung nun für das rd. 1.170 m<sup>2</sup> große Grundstück auf rd. 350 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls abgeleitet aus dem rechtskräftigen Plan setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, die Gebäude bis 50 m Länge mit seitlichen Grundstücksabstand zulässt.

Unter Berücksichtigung des Ausgleichs von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Bodenversiegelung je angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem Grundstück Bäume gem. der textlichen Festsetzung zu pflanzen. Des Weiteren setzt der Plan in Übernahme der bisher geltenden Festsetzungen sowie zum Ausgleich zusätzlicher Beeinträchtigungen durch die Baugebietserweiterung Gehölzstreifen gem. der textlichen Festsetzung am nördlichen und westlichen Baugebietsrand fest. Die Gehölze sind dauerhaft anzulegen.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (dargestellt im Umweltbericht unter Pkt. 3.2.3) ist in der Gegenüberstellung der Festsetzungen des Ursprungsplans mit der vorliegenden Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die o.g. Festsetzungen vollständig ausgeglichen wird, so dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen ist. Bei der Abwägung der Belange bezieht sich die Gemeinde insbesondere auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über das ausgebaute klassifizierte Straßenverkehrsnetz der Kreisstraße K 21 (Lindenallee), die die Ortschaft Fürstenau von Norden nach Süden durchquert. Von hier aus zweigt die Stichstraße "Auf der Worth" ab und erschließt den Änderungsbereich von Süden her.

Die im Ursprungsplan "Fürstenau III" festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird zur besseren Nachvollziehbarkeit der Erschließung in den Änderungsbereich übernommen. Sie endet auf Höhe der ursprünglichen Baugebietsgrenze, da die Erschließung des Grundstücks damit in ausreichender Weise gesichert ist und keine Änderungen an den ursprünglichen Ausbauabsichten vorgesehen sind.

Da der Weg auch für die Landwirtschaft genutzt wird und eine geringe Breite besitzt, ist darauf zu achten, dass keine Verkehrsbehinderungen durch abgestellte Fahrzeuge entstehen.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Die erforderlichen Stellplätze sind durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen im Straßenraum der Lindenallee.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Da für die Straße "Auf der Worth" keine Wendeanlage vorgesehen ist, haben die Anlieger ihre Wertstoffe, Müllbehälter oder Sperrmüll an der Lindenallee bereitzustellen. Nach der Müllentleerung sind die Müllbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits durch die Einbindung in die Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. gegeben. Anschlüsse befinden sich im Straßenraum der Straße "Auf der Worth" und können entsprechend ergänzt werden. Träger für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserverband Peine. Leitungen für die Telekommunikation befinden sich im Eigentum der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH (siehe auch Pkt. 5.0 Hinweis aus Sicht der Fachplanungen). Die Versorgung des Wohnhauses mit elektrischer Energie kann aus den im Nahbereich vorhandenen Netzanlagen der E:ON Avacon erfolgen.

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum ist unendgeldlich möglich.

Die Kosten für die Hausanschlüsse werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AV-BGasV)" den Bauträgern angelastet. Hinsichtlich möglicher 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. Die Hinweise gelten sowohl für den öffentlichen als auch privaten Raum.

Die Abwässer werden über das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Mischwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Fürstenau der Kläranlage in Fürstenau zugeleitet. Der Wasserverband gibt hierzu ergänzend den Hinweis, dass der Kanal in einer Tiefe von nur 0,80 m verläuft. Gegebenenfalls ist der Anschluss an den Kanal daher nur über eine private Hebeanlage möglich.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte zum Erhalt des Wasserhaushalts auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Neben Maßnahmen zur Versickerung oder Verdunstung ist wegen der hohen Grundwasserstände auch insbesondere eine Verwendung als Brauchwasser möglich. Letzteres würde den Bau von Sammeleinrichtungen, wie z. B. Zisternen, erforderlich machen, die mit einem Notüberlaufsystem an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen wären.



## 2.5 Brandschutz

---

Da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden ergeben sich durch die Planung keine Änderungen an den Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes. Nach Angaben des Wasserverbandes Peine vom 11.06.2010 steht maximal eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung, der für die Art der Nutzung ausreichend ist.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

## 2.6 Spielflächen

---

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf dem privaten Grundstück vorhanden sein wird. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht südlich des Plangebiets in der Parkanlage "Hasslerhof" ein Spielplatz in ausreichender Größe zur Verfügung. Daneben bietet die nahe Feld- und Wiesenflur Raum für den Bewegungsdrang der Kinder.

## 2.7 Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes

---

Teile des Plangeltungsbereich liegen im Bodendenkmal "Befestigungsanlage mit geschützter Fläche: Der Hasslerhof mit Fläche" (Fundstellenummer 1 in Vechelde-Fürstenau der Niedersächsischen Fundstellenkartei). Des weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets mehrere archäologische Fundstellen und Kulturdenkmale wie die zur Wüstungsfläche zählenden Wegedämme (FSt.Nr. 4, 5 und 6). Der ehemalige Ringgraben der Burganlage Haßlerhof ist gleichzeitig als Einzeldenkmal in der Grundliste der Baudenkmale gemäß § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen. Er befindet sich direkt südlich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Wegeparzelle.

Wegen der teilweisen Lage auf dem Bodendenkmal gibt die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Peine mit Schreiben vom 09.06.2010 den Hinweis, dass im betroffenen Plangebiet mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist. Aus diesem Grunde sind der Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten mindestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine – untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie –, Woltofer Straße 74, 31224 Peine anzuzeigen.

Die untere Denkmalschutzbehörde gibt zugleich den Hinweis, dass wegen der direkten Lage am Baudenkmal Ringgraben im notwendigen (Bau)Genehmigungsverfahren nach § 10 NDSchG mit weitreichenden Auflagen an die äußere Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden, z. B. Form- und Farbgebung der Gebäude bzw. einzelner Gebäudeteile, zu rechnen ist.

Für eine ausreichende Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange im Rahmen dieser Planung, hat der Bebauungsplan das Einzeldenkmal auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Für eine bessere Anstoßwirkung im Sinne einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes enthält der Bebauungsplan auch den nachrichtlich

übernommenen Hinweis auf die teilweise Lage des Planbereichs auf dem das Bodendenkmal sowie die damit verbundenen, oben ausgeführten, zu beachtenden Erfordernisse bei der Planumsetzung. Die Hinweise sind im Rahmen der Realisierung durch den Bauherrn und den Erschließungsträger der Straße zu beachten.

### **3.0 Umweltbericht**

---

#### **3.1 Einleitung**

---

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für ein im rechtskräftigen Bebauungsplan "Fürstenau III" festgesetzten Baugrundstücks, die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche den normalen Ansprüchen an die Errichtung eines Wohnhaus mit Garage anzupassen. Aus diesem Grunde wird das als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzte Baugebiet um 10 m, mithin um rd. 360 m<sup>2</sup>, nach Westen erweitert. Der Planbereich ist insgesamt rd. 1.210 m<sup>2</sup> groß.

Innerhalb des Baugebiets bestehen am Nord- und Westrand Anpflanzungsfestsetzungen auf insgesamt rd. 300 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist nach den textlichen Festsetzungen je begonnener 100 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelter Fläche ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen

Das vollständige Baugrundstück, das der Bebauungsplan überplant, besitzt eine Größe von rd. 1.170 m<sup>2</sup>. In Übernahme der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Urplans "Fürstenau III" werden rd. 40 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche in den Planbereich einbezogen. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind im Baugebiet Versiegelungen auf maximal rd. 350 m<sup>2</sup> möglich. Zusätzlich zu den Straßenverkehrsflächen ist eine Gesamtversiegelung auf rd. 390 m<sup>2</sup> im Plangebiet möglich.

Quantitativ zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet die Bebauungsplanänderung nicht.

##### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>1)</sup>
- Auswirkungen auf Kulturgüter <sup>2)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>3)</sup>, des Flä-

---

<sup>1)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>2)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

chennutzungsplans und des Landschaftsplans<sup>4)</sup> der Gemeinde, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine bzw. seiner Teilfortschreibung und dem Ursprungsbebauungsplan "Fürstenau III" abgeleitet.

Bei der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) wurde die planungsrechtliche Bestandssituation zugrunde gelegt und dem sog. Baurechtskompromiss in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegenübergestellt. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Gemeinde hat somit im wesentlichen nur die durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Fürstenau III" verursachten planungsrechtlichen Sachverhalte in ihrer Eingriffsbilanzierung betrachtet.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell"<sup>5)</sup>.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.**

---

#### **3.2.1 Bestand**

---

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 trifft für den Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung keine Festlegungen zu den naturräumlichen Schutzgütern. Das Areal liegt im Übergangsbereich von der nachrichtlich Siedlungsbereichsdarstellung zu einem "Vorsorgegebiet Landwirtschaft". Das Zielkonzept der Teilfortschreibung des Landschaftsrahmenplans stellt an den Planbereich und seiner Umgebung keine besonderen Anforderungen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen, sind nicht vorhanden. Das Waldgebiet östlich der Ortschaft Fürstenau ist Landschaftsschutzgebiet. Seitens der beiden Programme bestehen insofern keine Konflikte zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Landschaftsplan der Gemeinde fordert für den Planbereich den Erhalt des prägnanten Ortsrandes. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Forderung, indem auf der Nord- und Ostseite Randbepflanzungen und eine Durchgrünung auf dem Grundstück durch Einzelbaumpflanzungen festgesetzt sind.

Das Areal selber aufgrund deutlicher Spuren vom Pflügen und einer artenarmen Grassortenzusammensetzung als Grasacker auf einem teilweise feuchtem Untergrund zu charakterisieren. So treten stellenweise kleine Binsengruppen auf. Das Gelände fällt dabei leicht von Norden nach Süden in Richtung auf den Ringgraben, der weitestgehend versumpft ist. Hinter dem Ringgraben steigt das Gelände um rd. 2 m auf das Plateau der ehemaligen Burganlage des Hasslerhofs an, das als Bolz- und Spielanlage genutzt wird. Die Böschung ist teilweise mit Laubgehölzen bestanden. An der Ostseite grenzt die bebaute Ortslage an. Prägend ist hier eine standortfremde

---

<sup>4)</sup> Gemeinde Vechede/ Naturaplan: Landschaftsplan Gemeinde Vechede, 1996

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

Eingrünung mit Nadelgehölze. Nach Westen und Norden setzt sich die strauch- und baumlose Feld- und Wiesenflur fort. Der Ortsrand von Woltorf, insbesondere aber die Stallanlage eines landwirtschaftlichen Betriebes (im Norden) sind gut sichtbar.

Die Inanspruchnahme des Areals verursacht Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter, insbesondere durch Versiegelungen. Mit Blick auf die planungsrechtlichen Gegebenheiten sind die Beeinträchtigungen allerdings nicht erheblich. Ein besonderer Verlust von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist aufgrund der Ausprägung und der geringen Größe des Planbereichs nicht festzustellen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit 3 bzw. 4 m breiten Pflanzstreifen für standortheimische Laubgehölze können die derzeit vorhandenen Landschaftsbeeinträchtigungen verringert werden.

### **b) Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Planbereichs und in der näheren Umgebung befinden sich mehrere archäologische Fundstellen und Kulturdenkmale wie bspw. die Wüstungsfläche der Wüstung Hasler, (Fundstellenummer 3 der Niedersächsischen Fundstellenkartei) im Südwesten, dazu zugehörige Wegedämme (FSt.Nr. 4, 5 und 6) und der Haßlerhof (FSt.Nr. 1). Der ehemalige Ringgraben der Burganlage Haßlerhof ist gleichzeitig als Einzeldenkmal in der Grundliste der Baudenkmale gemäß § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Er befindet sich direkt südlich der Straßenverkehrsfläche. Der Bebauungsplan hat das Einzeldenkmal nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Gegenüber den rechtskräftigen Planfestsetzungen finden nur marginale Veränderungen durch eine geringe Ausweitung des derzeitigen Baufeldes statt. Es wird lediglich die Umsetzung eines neuen Baugrundstücks erleichtert; neue Baugrundstücke und damit erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen auf die Belange der Denkmalpflege werden nicht vorbereitet.

Für eine bessere Anstoßwirkung im Sinne einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes enthält die Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtliche Plandarstellungen und Hinweise auf die zu beachtenden Erfordernisse.

### **c) Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt am Rande landwirtschaftlicher Flächen auf denen u.a. auch Tiere gehalten werden. Die damit verbundenen möglichen Immissionen wie Gerüche, Geräusche und möglicherweise Stäube liegen nach Erkenntnissen der Gemeinde allerdings im normalen dörflichen Rahmen. so dass hierdurch keine Beeinträchtigungen auf das dörfliche Wohnen in einem Dorfgebiet zu erwarten sind.

### **d) Bodenschutz**

Nach Angaben der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Peine vom 21.09.2010 sind nach derzeitigem Stand der Kenntnis auf dem Grundstück keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Da für den Planbereich bereits jetzt schon größtenteils Baurechte bestehen, wurde auf eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich der Bodeneigenschaften und -funktionen verzichtet.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Bebauung und Nebenanlagen. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens ist in diesen Bereichen langfristig beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tiere besitzt das Areal aufgrund seiner intensiven Grünlandbewirtschaftung und geringen Größe nicht. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild werden durch eine Randeingrünung minimiert.

Bei Verzicht auf die Planaufstellung steht der Großteil des Plangeltungsbereich weiterhin als Bauland zur Verfügung, allerdings ist die Umsetzung erschwert, da ein normales Wohnhaus die Nachbarabstände unterschreiten würde. Der westliche Teil des Plangebiets stände weiterhin für die Landwirtschaft bereit.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

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

- Vermeidung/ Minimierung:

Die geringe Ausweitung eines bereits rechtskräftig als Dorfgebiet überplanten Bereichs vermeidet die Inanspruchnahme bisher vollkommen unbeplanter, unerschlossener Flächen an anderer Stelle und damit eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden die Minimierungsmaßnahmen (Strauch-Baum-Hecke am Nord- und Ostrand) aus dem rechtskräftigen Planstand übernommen und etwas erweitert. Des Weiteren bestehen versiegelungsbezogene Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen auf dem Grundstück für eine bessere Durchgrünung.

- Kompensation:

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dabei ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da sich nach der aktuellen Bestandsaufnahme keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope im Änderungsbereich befinden, wurde in der Eingriffsregelung mit Bezug auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Planung mit dem planungsrechtlichen Bestand verglichen.

Nach den Festsetzungen des Urplans "Fürstenau III" besteht für den Planbereich ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Bezogen auf das rd. 810 m<sup>2</sup> große Areal und der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % sind damit derzeit Versiegelungen auf rd. 360 m<sup>2</sup> zulässig. Für den Ausgleich dieser Eingriffe bestehen Anpflanzungsfestsetzungen auf rd. 210 m<sup>2</sup> am West- und Nordrand des Baugebiets und eine Festsetzung, die für jeweils 100 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelter Fläche die Pflanzung eines Laubbaumes fordert. Bei voller Ausschöpfung der Versiegelungsmöglichkeiten wären demnach 4 Laubbäume zu pflanzen.

Durch die Erweiterung des Baugebiets (MDe) um 360 m<sup>2</sup> bei einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3, wobei allerdings die vormals zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen sind, erlaubt die Planänderung eine Versiegelung auf maximal rd. 350 m<sup>2</sup> innerhalb des Baugrundstücks. Gegenüber dem Ursprungsplan werden damit keine Neuversiegelungen ermöglicht; sie werden sogar um rd. 10 m<sup>2</sup> verringert. Die Größe der ursprünglichen Straßenverkehrsfläche von rd. 40 m<sup>2</sup> wird nicht verändert.

Innerhalb des Änderungsbereichs werden nun Anpflanzungsfestsetzungen für standortheimische Laubgehölze auf rd. 300 m<sup>2</sup> getroffen. Die Pflanzfläche wird damit um rd. 90 m<sup>2</sup> erhöht. Bei Ausschöpfung der Versiegelungsmöglichkeit wären weiterhin 4 Bäume zu pflanzen.

Das "Städtetagsmodell" weist Grasäckern (Grünland-Einsaat) (GA) den Wertfaktor (WE) 1 zu. Aufgrund der stellenweise auftretenden Binsen als Feuchtigkeitsanzeiger sind Teile des Gebietes aber auch als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit einem Faktor von 2 zu werten. Aus diesem Grunde wurde zur Vereinfachung ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt, so dass sich für das rd. 360 m<sup>2</sup> große neue Areal im Bestand ein Wert von 540 Punkten ermittelt.

Demgegenüber setzt die Planung auf rd. 90 m<sup>2</sup> zusätzliche Strauch-Baumhecken am Feldrand (HFM) mit einem Wertfaktor von 3 fest. Die Neuanpflanzung erreicht einen Wert von 270 WE. Das restliche Baugebiet (rd. 270 m<sup>2</sup>) ist als Hausgarten mit dem Wertfaktor 1 zu klassifizieren (Neuzeitlicher Ziergarten PHZ). Mithin ermittelt sich hierfür ein Wert von 270, so dass sich der Gesamtwert der Planung auf 540 beläuft. Dass auch die Altanpflanzungen innerhalb des neuen Baugebietsteils umgesetzt werden müssen bleibt hierbei unberücksichtigt, da es sich hier lediglich um eine Verlagerung der Ursprungsfestsetzung handelt.

Bezogen auf den naturschutzfachlichen Wert von 540 im Bestand und von 540 bei der Planung werden die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe im Sinne der Modellrechnung vollständig ausgeglichen, so dass von der Planung in der Gesamtbeurteilung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf naturräumlichen Schutzgüter ausgehen.

#### **b) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Seitens des Landkreises Peine besteht ein Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde", das bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

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

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die geringe Erweiterung eines Baugebiets zur angemessenen Umsetzung der ursprünglichen Planungsabsichten – bestehen

keine sinnvollen Planungsalternativen. Veränderte Baugebietszuschnitte und damit andere Erschließungsvarianten werden nicht festgesetzt und sind aufgrund des vorhandenen Straßenausbaus nicht sinnvoll.

Bei Verzicht auf diese Planung könnte ein angemessenes Wohngebäude nur unter Zustimmung des Nachbarn errichtet werden, da hier die notwendigen Mindestabstände nach der NBauO unterschritten werden müssten. Das Plangebiet ist insofern ohne das Änderungsverfahren nur sehr eingeschränkt nutzbar.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Für Beeinträchtigungen des Naturschutzes und des Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan die Anlage einer Randeingrünung aus standortheimischen Laubgehölzen fest. Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Fertigstellung der Bepflanzungen durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigte Funktion für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für das Landschaftsbild erreicht worden ist. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungsüberlegungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Baugenehmigungsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für ein im rechtskräftigen Bebauungsplan "Fürstenau III" festgesetztes Baugrundstück die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche den normalen Ansprüchen an die Errichtung eines Wohnhaus mit Garage anzupassen. Aus diesem Grunde wird das als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzte Baugebiet um 10 m, mithin um rd. 360 m<sup>2</sup>, nach Westen erweitert. Der Planbereich ist insgesamt rd. 1.210 m<sup>2</sup> groß.

Das vollständige Baugrundstück, das der Bebauungsplan überplant, besitzt eine Größe von rd. 1.170 m<sup>2</sup>. In Übernahme der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Urplans "Fürstenau III" werden rd. 40 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche in den Planbereich einbezogen. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind im Bau-

gebiet Versiegelungen auf maximal rd. 350 m<sup>2</sup> möglich. Zusätzlich zu den Straßenverkehrsflächen ist eine Gesamtversiegelung auf rd. 390 m<sup>2</sup> im Plangebiet möglich.

Quantitativ zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet die Bebauungsplanänderung nicht.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe im Sinne der verwendeten Modellrechnung vollständig ausgeglichen werden, so dass von der Planung in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf naturräumlichen Schutzgüter ausgehen.

Beeinträchtigungen für die Bevölkerung werden nicht vorbereitet. So ist im Planbereich selber lediglich mit den dorftypischen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind durch entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in dem Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt. Die teilweise Lage des Plangebiets auf einem Bodendenkmal spricht zunächst nicht gegen eine Bebauung, allerdings besteht vor Bau- und Erschließungsbeginn eine entsprechende Mitteilungspflicht.

Wesentliche Beeinträchtigungen für den Bodenschutz wurden nicht ermittelt.

#### **4.0 Flächenbilanz**

---

Der Bebauungsplan setzt auf insgesamt rd. 1.210 m<sup>2</sup> ein Dorfgebiet (MD) auf rd. 1.170 m<sup>2</sup> und auf rd. 40 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Auf rd. 300 m<sup>2</sup> bestehen Bindungen für Bepflanzungen im Dorfgebiet.

#### **5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

##### **- Ver- und Entsorgung**

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 02.06.2010 folgende ergänzende Hinweise:

"Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.



Wir machen daher darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Gebiets durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir bitten daher Folgendes sicherzustellen,

- [...]

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollten Veränderungen oder Verlegungen vorhandener Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG notwendig werden, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-COM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten."

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 14.06.2010 bis zum 18.06.2010 in der Gemeinde Vechelde durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 27.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.06.2010 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

### **- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung**

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.08.2010 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; die Begründung wurde darauf hin um Hinweise ergänzt.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

---

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für ein im rechtskräftigen Bebauungsplan "Fürstenau III" festgesetztes Baugrundstück die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche den normalen Ansprüchen an die Errichtung eines Wohnhaus mit Garage anzupassen. Aus diesem Grunde wird das als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzte Baugebiet um 10 m, mithin um rd. 360 m<sup>2</sup>, nach Westen erweitert. Der Planbereich ist insgesamt rd. 1.210 m<sup>2</sup> groß.

Das vollständige Baugrundstück, das der Bebauungsplan überplant, besitzt eine Größe von rd. 1.170 m<sup>2</sup>. In Übernahme der rechtskräftigen Planfestsetzungen des Urplans "Fürstenau III" werden rd. 40 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche in den Planbereich einbezogen. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind im Baugebiet Versiegelungen auf maximal rd. 350 m<sup>2</sup> möglich. Zusätzlich zu den Straßenverkehrsflächen ist eine Gesamtversiegelung auf rd. 390 m<sup>2</sup> im Plangebiet möglich.

Quantitativ zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet die Bebauungsplanänderung nicht.

### **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe im Sinne der verwendeten Modellrechnung vollständig ausgeglichen werden, so dass von der Planung in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf naturräumlichen Schutzgüter ausgehen.

---

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Fürstenau, Landkreis Peine

Beeinträchtigungen für die Bevölkerung werden nicht vorbereitet. So ist im Planbereich selber lediglich mit den dorftypischen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind durch entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in dem Bebauungsplan und in der Begründung berücksichtigt. Die teilweise Lage des Plangebiets auf einem Bodendenkmal spricht zunächst nicht gegen eine Bebauung, allerdings besteht vor Bau- und Erschließungsbeginn eine entsprechende Mitteilungspflicht.

Wesentliche Beeinträchtigungen für den Bodenschutz wurden nicht ermittelt.

Den in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung oder nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung erfolgten.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Pkt. 6.0 der Begründung zu entnehmen.

#### **8.0 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 Straßenverkehrsfläche ist öffentlich gewidmet.

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

---

Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind vorhanden. Der Gemeinde entstehen insofern durch die Planumsetzung keine Kosten.

#### **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Die Erschließungsstraßen sind vorhanden. Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung werden über Gebühren den Grundeigentümern angelastet. Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

### **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 27.08.2010 bis 27.09.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 15.11.2010 durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechelde, den 29. Nov. 2010

gez. Marotz                      Siegel  
(Bürgermeister)