

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

**Art der baulichen Nutzung**

**MDe1/MDe2** Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff.1

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,4** Geschoßflächenzahl

**0,4** Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger

**Grünflächen**

Private Grünfläche

Reithalle, s. textliche Festsetzung Ziff. 4a

Reitplatz

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen, Gräben

Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 4c

**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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4b

Zu erhaltender Baum, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

780/420



**HPN** Holitz - Peters - Möller  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Löhren 38300 Wolfenbüttel  
 Tel. 053319 96-0 Fax 0 533 299  
 Angefertigt: Wolfenbüttel, den 3.6.1999

Lageplan für die BBPL-Unterlage  
 Flur: 6  
 Sonnenb.-Waldblick

Gemeinde: Vechelde  
 Gemarkung: Sonnenberg

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Das Dorfgebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:
  - Im eingeschränkten Dorfgebiet mit der Kennzeichnung MDe 1 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO stark emittierende Nutzungen, wie Anlagen zur Schweine- und Hühnerhaltung sowie zur Getreidetrocknung nicht zulässig.
  - Im eingeschränkten Dorfgebiet mit der Kennzeichnung MDe 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO die unter Nr. 4 genannten Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie die unter Nr. 6 genannten sonstigen Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher unzulässig.
- Je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Baufläche ist je ein baumartiges heimisches, ortstypisches Gehölz gem. textlicher Festsetzung Ziff 3b zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
  - Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges heimisches, ortstypisches Gehölz wie Schlehe, Hartrieegel, Hasel zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbeplanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
  - Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges heimisches, ortstypisches Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde oder ein Obstbaum zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
Hinweis: Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Innerhalb der mit A gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die Errichtung einer Reithalle mit einer Grundfläche bis zu 35 x 45 m sowie die Anlage von Stellplätzen zulässig.
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind die Obstgehölze artgerecht zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
  - Innerhalb der privaten Grünfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens gemäß hydraulischer Berechnung zulässig. Dieses ist dann dauerhaft zu unterhalten.  
Es ist als ein naturnahes Gewässer anzulegen. Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen ca. 0,70 m und ca 1,50 m herzustellen. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden. Mindestens ein Drittel der Gesamtlänge muß dabei eine Neigung von 1/5 erhalten. Für die Bepflanzung sind im Rahmen der Ausführungsplanung Pflanzschemata beizufügen. Zu verwenden sind folgende Arten:  
 an Land:  
 Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe, Faulbaum (als Gehölze).  
 im Uferbereich (Böschungen):  
 Ohrweide, Silberweide, Schwarzerle (als Sträucher).  
 im Flachwasserbereich:  
 Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Wasser-Schwertlilie, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel und Kalmus.  
 Die gesamte Maßnahme ist nach Sicherstellung des Anwuchses (2jährige Extensivpflege mit Ersatz abgängiger Gehölze und Pflanzen) der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die zu erhaltenden Bäume sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Straßenverkehrsfläche ist ein baumartiges, heimisches, standortgerechtes Gehölz gem. textlicher Festsetzung Ziff. 3b zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

**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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, a Satzung beschlossen.

Vechelde, den 23. MAI. 2006

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Vechelde, den 23. MAI. 2006

gez. Marotz  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Planunterlage**  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.06.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und c baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfenbüttel, den 10.05.2006

gez. Möller  
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 2.5.2006

gez. MK, gez. Schwerdt  
 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.01.2000 bis 18.02.2000 gem. § 3 Abs. BauGB öffentlich ausgelegen.

Vechelde, den 23. MAI. 2006

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

Vechelde, den .....  
 Der Bürgermeister

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Sa erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.06.2000 bis 07.07.2000 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Vechelde, den 23. MAI. 2006

gez. Marotz  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 12.06.06 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Vechelde, den 20. JUN. 2006

gez. Marotz  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 03.07.2006 im Amtsbla Nr. 12 für den Landkreis Peine bekanntgemacht wird in der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 03.07.2006 in Kraft getreten.

Vechelde, den 06. JUL. 2006

gez. Marotz  
 (Bürgermeister)

Siegel

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 21 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den .....

**GEMEINDE VECHELDE  
 GEMEINDETEIL SONNENBERG**

**SONNENBERG-WALDBLICK**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG** **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "SONNENBERG-WALDBLICK"**  
**GEMEINDE VEHELDE, GEMEINDETEIL SONNENBERG, LANDKREIS PEINE**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE VEHELDE**

**2006**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. M. DICKS, M. KLESEN,**  
**B. BÜSING, M. PFAU, G. WINNER; A. KÖRTGE**

**1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Vechelde ist Grundzentrum im Ordnungsraum.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben sind hier die Raum- und Siedlungsstrukturen so zu entwickeln, daß sie "... dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden ..." <sup>1)</sup>. Durch Vechelde verlaufen die Bundesstraßen B 1 und B 65. Mit dem Bahnhof Vechelde bestehen Anschlüsse an die Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Berlin.

Die Ortschaft Sonnenberg liegt unmittelbar westlich des Zweigkanal Salzgitter und ist über die Landesstraße L 473 gut in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Die grundzentrale Versorgung ist in Vechelde gesichert. Darüber hinaus ist die Entfernung vom Oberzentrum Braunschweig mit ca. 6 km Grund für die besondere Eignung Sonnenbergs als Wohnstandort innerhalb der Region. In Sonnenberg waren nach einer gemeindeeigenen Zählung vom 30.06.1998 520 Einwohner registriert.

Es stehen alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Sozialeinrichtung) zur Verfügung. Der Kindergarten in Wierthe mit 3 Gruppen à 25 Plätzen wird von den Sonnenberger Kindern mit genutzt. Er soll durch die vorliegende Planung in seinem Bestand gesichert werden.

Den kurzfristigen Bedarf können die Bürger über mehrere Hofflächen vor Ort, den einmal täglich kommenden Bäckerwagen und den wöchentlich kommenden Wurstwagen vor Ort decken. In jeweils ca. 2 km Entfernung von Sonnenberg kann ein Lebensmittelgeschäft und ein Bäckerei in Timmerlah erreicht werden, ein weiterer Bäcker, ein Schlachter und ein Blumenladen stehen in Denstorf zur Verfügung und in Wierthe gibt es ferner eine Gaststätte. Das rege Vereinsleben (Sportvereine, Chor, Tanzkreis, Reitvereine, freiwillige Feuerwehr) kennzeichnet das Dorfgemeinschaftsleben und findet in alljährlichen Veranstaltungen wie dem Osterfeuer, Kinderfesten, Volksfest, Laternenumzug, Feuerwehrfest und dergleichen seinen Ausdruck. Die Sportanlagen mit Vereinsheim, das Dorfgemeinschaftshaus, die Kirche und das Feuerwehrgerätehaus bieten hierfür Raum.

In den ÖPNV ist die Ortslage Sonnenberg über im Stundentakt nach Peine, Vechelde und Braunschweig fahrende Busse eingebunden. In Vechelde besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Nutzung der Bahn (Strecke Hannover – Braunschweig - Berlin).

**1.1 RAUMORDNUNG**

---

Der Plangeltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> im Vorsorgegebiet für Landwirtschaft unter Überlagerung mit der Signatur als Vorsorgegebiet für Erholung gekennzeichnet. Um diesen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden einerseits Baugebiete entwickelt, die den Belangen der Landwirtschaft entsprechen und andererseits Grünflächen im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, der Pferde züchtet, bereitgestellt sowie Flächen für den Reitsport, die auch der Erholung dienen. Insofern erachtet die Gemeinde den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes im vollem Umfang entsprochen zu haben. Um einer Überalterung der Bevölkerung vorzubeugen und der Abwanderung der Kinder ortsansässiger Bürger vorzubeugen, wird die vorliegende Planung erforderlich. Sie entspricht nach Auffassung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 26.07.1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, ergänzt 1998

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die seinerzeit parallel betriebene 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 04.07.2000 wirksam. Sie stellt für den Planbereich gemischte Baufläche und Grünflächen mit den Symbolen für Reitplatz, Reithalle und Regenwasserrückhaltung dar.

Auf Grund der Immissionskonflikte, die auf Grund der Nutzung des Trainingsplatzes südlich des Planbereiches auftraten, hat die Gemeinde mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bolzplatz südlich des "Waldweg" geschaffen. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 18.09.2002 wirksam geworden.

Zwischenzeitlich ist der neue Bolzplatz realisiert worden, so dass nunmehr diesbezüglich kein Konfliktpotential mehr besteht.

Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung kann folglich zum Abschluss gebracht werden.

Auf Grund der Überleitungsvorschrift des derzeit gültigen Baugesetzbuches (BauGB) können nach dem BauGB in der alten Fassung (BauGB a.F.) begonnene Pläne auf der Grundlage des BauGB a.F. zum Abschluss gebracht werden.

Von dieser Regelung macht die Gemeinde hier Gebrauch.

Der Plangeltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst Flächen von rd. 5,15 ha. Der "Waldblick" stellte sich zuvor als unbefestigte Straße dar. Die Reithalle im Südwesten des Plangeltungsbereiches ist bereits errichtet. Darüber hinaus wird das Gelände als Intensivgrünland bzw. als Acker genutzt. Im Norden ist als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB eine Pferdetrainingsbahn als Bestandteil eines Pferde züchtenden landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt und angelegt. Durch die Festsetzung von Dorfgebieten und der Reitanlagen wird dieser Nachbarschaft Rechnung getragen.

## 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um der beständig anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauland gerecht werden zu können. Dabei besteht in Sonnenberg insbesondere auch eine Nachfrage nach Bauplätzen, auf denen auch Pferde zu Hobbyzwecken gehalten werden dürfen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig ist in den Erläuterungen der Zuzug von rd. 40.000 Einwohnern in das Verbandsgebiet bis zum Jahr 2010 prognostiziert. An der gleichen Stelle ist für den Landkreis Peine eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen ermittelt worden. Nach dem Mikrozensus von 1991 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Bundesrepublik jedoch nur 2,17 Personen. Um dem Bedarf für innere Umsetzung durch kleiner werdende Haushalte Rechnung zu tragen ergibt sich bei konstant bleibender Einwohnerzahl in Sonnenberg ein Fehlbestand von 32 Wohneinheiten in 10 Jahren. Ferner soll durch den vorliegenden Plan dem Bedarf für die Eigenentwicklung in Wierthe entsprochen werden, da durch die Zuckerfabrik, deren Entwicklung nicht behindert werden soll, dieser Bedarf dort zur Zeit nicht gedeckt werden kann.

Im Juni 1998 hatte Wierthe rd. 310 Einwohner, was in 10 Jahren einem Wohnungsfehlbestand nur bezogen auf kleiner werdende Haushalte von rd. 20 Wohneinheiten entspricht.

Darüber hinaus ist im Landkreis Peine ein Bevölkerungswachstum von ca. 0,9 % pro Jahr festzustellen, was für den Zielzeitraum eines Bebauungsplanes von 5 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 23 Personen, d. h. einem Fehlbestand von ca. 11 Wohnungen, entspricht. Mit ausgeprägten Wanderungsgewinnen ist aus Braunschweig zu

rechnen<sup>3)</sup>. Unter diesen Voraussetzungen ist in Sonnenberg ein Bedarf von 63 Wohneinheiten zu erwarten. Bei ca. 1,44 ha Nettobauland für Dorfgebiete und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> können hier insbesondere Leuten, die auch Tiere (Pferde) halten möchten 1 ha, das heißt ca. 10 Bauplätze bereitgestellt werden. Darüber hinaus soll der nördliche Teil des Geltungsbereiches für eine Pferdetrainingsbahn im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Dies dient der Sicherung der Existenz des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, der Pferde züchtet sowie der Schaffung von Bauplätzen für den Bedarf an innerer Umsetzung. Insbesondere ist im Hinblick auf die Vielzahl der Pferdehaltung in Sonnenberg ist hier an Bauplätze gedacht, auf denen auch Pferdeställe mit errichtet werden können. Dies ist im Rahmen eines Gesamtkonzeptes im Zusammenhang mit der bestehenden und nunmehr planungsrechtlich zu sichernden Reithalle und dem Reitplatz sowie der bereits genehmigten Trainingsbahn zu sehen.

Gelegentliche Turniernutzungen auf dem Reitplatz sind als seltene Ereignisse in der dörflichen Nachbarschaft unter dem Aspekt der Gemengelage zu sehen.

#### 1.4 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

##### - Baugebiete

##### Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe 1 + 2)

Die Dorfgebiete und eingeschränkten Dorfgebiete liegen unmittelbar westlich des Weges "Waldblick". Östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Pferde züchtet. Dieser wird im Dorfgebiet und in Teilen der Grünfläche eine Reitbahn zu Ausbildungszwecken für junge Pferde angelegt. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB genehmigt und realisiert. Künftig soll jedoch auch eine bauliche Erweiterung des Betriebes entlang des Weges Waldblick ermöglicht werden. Insofern wurde hier am Übergang zwischen dem Dorfgebiet und der Grünfläche auf die Pflanzbindungen verzichtet. Um späteren baulichen Wünschen des Landwirtes Rechnung zu tragen, wurden im Umfang von knapp 0,4 ha eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt, das gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 stark emittierende landwirtschaftliche Nutzungen wie Hühner- und Schweinehaltung sowie Getreidetrocknungsanlagen ohne Schalldämpfer nicht beinhaltet. Dadurch wird ein verträgliches Nebeneinander mit dem angrenzenden eingeschränkten Dorfgebiet gewährleistet. Darüber hinaus wurde ca. 1 ha eingeschränktes Dorfgebiet mit der Kennzeichnung MDe 2 für eine Bebauung im Sinne eines ländlichen Mischgebietes, z. B. mit sonstigen Wohnnutzungen im Zusammenhang mit Tierhaltung vorgesehen. Die Wahl dieser Gebietskategorie wurde getroffen um Emissionskonflikten und Nutzungskonflikten bereits im Vorfeld zu begegnen und den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Am Übergang zwischen dem eingeschränkten Dorfgebiet und der Grünfläche für den Reitplatz ist eine Anpflanzfestsetzung in einer Breite von 5 m getroffen worden. Diese dient u.a. dazu, das Baugebiet einzugrünen und eine Staubschutzfunktion zu übernehmen. Im Süden wird der verrohrte Vorfluter durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

Um für neue Versiegelungen eine Kompensation am Ort des Eingriffes zu gewährleisten wurde eine textliche Festsetzung formuliert, wonach je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimisches, ortstypisches Laubgehölz zu pflanzen ist.

---

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig in der aktuellen Fassung, E 1.1/10

## - Verkehrsflächen

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im Osten des Geltungsbereiches vorhandene unbefestigte Straße "Waldblick" soll gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 ausgebaut und beidseitig bepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6). Im Süden ist darüber hinaus eine neue Planstraße vorgesehen, die einerseits zur Erschließung des Dorfgebietes und andererseits zur Erschließung der vorhandenen Reithalle innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitplatz dient. Der derzeit genutzte unbefestigte Weg unmittelbar angrenzend an die Flurstücke 105/3, 105/1 soll künftig nicht mehr genutzt werden, um mit den dortigen Nachbarn bestehende Konflikte in der Zukunft auszuräumen. Durch die neue Straße scheint dies gewährleistet, da das neue Baugebiet vorrangig auch solchen Leuten dienen soll, die selber Pferde halten. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 18 m, so daß die Grundstücke von einem dreiachsigen Müllfahrzeug angefahren werden können. Darüber hinaus ist die Erschließung von gegebenenfalls entstehenden Hinterliegergrundstücken durch privatrechtliche Regelungen vorgesehen. Dazu kommt beispielsweise die Parzellierung von Hammerstielgrundstücken in Betracht.

### b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ausgehend vom Wendehammer erschließt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Reithalle. Sie dient der Zufahrt von Besucher- und Anlieferverkehr für die Reithalle.

### c) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird bei der Ausbauplanung durch den Nachweis von öffentlichen Parkplätzen Rechnung getragen. Hierbei wird ein Verhältnis von 4 : 1 von Wohneinheiten zu Parkplätzen bis zu 2 : 1 angestrebt. Private Stellplätze und Garagen werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

## - Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Peine. Sollten bei der Parzellierung Hinterliegergrundstücke entstehen, so sind am Tage der Müllabholung die Sammelbehälter an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf die Grundstücke zurückzuholen.

Für die Wasserversorgung des Gebietes durch den Wasserverband Peine wird das vorhandene öffentliche Wasserrohrnetz der Ortschaft Sonnenberg erweitert.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz. Zur Gewährleistung des geordneten Abflusses von Oberflächenwasser wird die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens gegebenenfalls innerhalb der Grünflächen ermöglicht (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4). Darüber hinaus ist die Nutzung des vorhandenen Vorfluters geplant.

Ferner ist zur Entsorgung des Regenwassers geplant, daß alle Grundstücke Zisternen erhalten sollen, so daß das gesammelte Wasser beispielsweise zur Gartenbewässerung weiter verwendet werden kann.

## - Baugrund

Es sind Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 erforderlich, bevor Gebäude errichtet werden dürfen.

### - Brandschutz

Im Rahmen der Realisierung wird die Gemeinde das Einvernehmen mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Peine herstellen (siehe auch Kapitel 1.4 Hinweise der Träger öffentlicher Belange - Brandschutz).

### - Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von rd. 1 km nördlich der Bahntrasse. Bezüglich der Emissionen aus dem Bahnbetrieb ist vom Bestandsschutz auszugehen. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, mit einer Entfernung von 1 km dem Immissionsschutz durch Abstandsflächen in hinreichendem Maße Rechnung getragen zu haben.

In Wierthe in einer Entfernung von gut einem Kilometer befindet sich die Zuckerfabrik. Während der Rübenkampagne ist auch in der Ortslage von Sonnenberg hier mit Emissionen zu rechnen. Insofern hatte die Zuckerfabrik ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt veranlaßt und die Lärmemissionen untersuchen lassen. Der dem neuen Baugebiet nächstgelegene Aufpunkt wird in der ungünstigsten Nachstunde mit 44 dB(A) belastet. Gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind im Hinblick auf Gewerbelärm in den Nachtstunden 45 dB(A) in Dorfgebieten einzuhalten. Da der untersuchte Aufpunkt näher an der Zuckerfabrik liegt als das neue Baugebiet kann hier davon ausgegangen werden, daß die Orientierungswerte im neuen Baugebiet sicher eingehalten werden.

Darüber hinaus befindet sich südwestlich des Baugebietes der Sportbereich Sonnenberg, auf dem ein Sportplatz und ein Bolzplatz betrieben werden.

Im Rahmen der weiteren Planung hat die Gemeinde Vechelde hier ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu folgendem Ergebnis kommt:

#### "Sportgeräusche"

*Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, daß der für Dorfgebiete maßgebende IMMISSIONSRICHTWERT "innerhalb der Ruhezeiten" von*

*MD (innerhalb der Ruhezeit): IRW = 55 dB(A)*

*unter Berücksichtigung einer Nutzung des Sportplatzes zu einem 30-minütigen Fußballtrainingsbetrieb an Werktagen in der Zeit von 20.00 bis 20.30 Uhr lediglich im äußersten Südwesten der geplanten Dorfgebietsflächen gerade erreicht werden kann. Im größten Teil des Planbereiches wird der o.g. MD-IMMISSIONSRICHTWERT sicher eingehalten bzw. unterschritten.*

*Unter Beachtung eines 2-stündigen Punktspielbetriebes an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 15.00 bis 17.00 Uhr (→ außerhalb der Ruhezeit gem. 18. BImSchV) ist eine deutliche Unterschreitung des für Dorfgebiete maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTES außerhalb der Ruhezeit von:*

*MD (außerhalb der Ruhezeit): IRW = 60 dB(A)*

*im gesamten Plangebiet zu erwarten. Selbst bei einer Verdoppelung der Einwirkzeit (→ außerhalb der Ruhezeit) ist die Einhaltung des MD-IMMISSIONSRICHTWERTES sichergestellt.*

*Im Hinblick auf die durch eine Nutzung des Kleinspielfeldes verursachten Geräuschimmissionen bei einer Bolzplatznutzung ist festzustellen, daß der Richtwert für Dorfgebiete an Werktagen "außerhalb der Ruhezeiten" ebenfalls sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.*

*[...]*

#### Zuckerfabrik

*Unter der Voraussetzung, daß die vorliegenden Meßergebnisse auf das betrachtete Plangebiet übertragen werden können, ist festzustellen, daß während der "Rübenkampagne" bzw. während des Produktionsbetriebes der Zuckerfabrik eine Über*

*schreitung des für Dorfgebiete (MD gem. BauNVO) maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTES bzw. IMMISSIONSRICHTWERTES von 45 dB(A) in der Nachtzeit im Plangebiet scharf ausgeschlossen werden kann. Im Bereich der am stärksten betroffenen MD-Flächen kann sich in der schalltechnisch ungünstigsten Situation (→ Nordwindwetterlage) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr i.M. ein Beurteilungspegel von rd. 43 dB(A) ergeben, so daß der vorgenannte ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERT um rd. 2 dB(A) unterschritten wird. Somit sind für die geplanten Dorfgebietsflächen diesbezüglich keine weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan vorzusehen. <sup>4)</sup>"*

Da sich die Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV in den Ruhezeiten durch Fußballtrainingsbetrieb an Werktagen von 20.00 bis 20.30 Uhr um 1 dB(A) auf einen Bereich von ca. 10 m<sup>2</sup> im äußersten Südwesten des Dorfgebietes beschränkt, der sich außerhalb der überbaubaren Flächen befindet und da die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sicher eingehalten sind, erachtet die Gemeinde weitergehende Festsetzungen als nicht erforderlich. Um möglichen Konflikten durch die Nutzung des Trainingsplatzes als Bolzplatz vorzubeugen, hat die Gemeinde im Südwesten der bebauten Ortslage einen speziellen Bolzplatz angelegt. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde im Rahmen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür ein Standort entwickelt. Die Flächennutzungsplandarstellung der Grünfläche für einen Bolzplatz ist seit Ende 2002 wirksam. Seitdem ist die Realisierung des Bolzplatzes erfolgt.

Hinsichtlich der Immissionssituation bezogen auf die Zuckerfabrik wird das Ergebnis des o.g. Gutachtens des TÜV bestätigt bzw. sogar eine Unterschreitung des Orientierungswertes für Dorfgebiete um 2 dB(A) ermittelt. Es werden diesbezüglich also keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf den bereits bestehenden, genehmigten Reitplatz ist davon auszugehen, dass es sich um den Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes handelt. Da der Platz nicht als Turnierplatz genehmigt wurde, ist davon auszugehen, dass gelegentlich durchgeführte Turniere als seltene Ereignisse im Rahmen der geordneten Landwirtschaft stattfinden. Um diesem Erfordernis des Pferde züchtenden Landwirtes Rechnung zu tragen, wurden Dorfgebiete festgesetzt. Gemäß § 5 (1) BauNVO ist auf die Belange einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Reitplatzes entstehende Emissionen wie Hufgetrappel, Wiehern, Zurufe oder auch die Geruchsemissionen der Pferdeäpfel sind dorftypisch und in der Gemengelage hinzunehmen. Hier gilt für alle Dorfbewohner das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Turniere als seltene Ereignisse sind ebenso als dorftypisch anzusehen. Der hiermit verbundene An- und Abfahrtsverkehr ist seitens des Landwirtes gegebenenfalls so zu organisieren, dass die Anwohner Sonnenbergs – alte Anlieger und neue Anwohner – nicht über Gebühr belastet werden.

Die Gemeinde kommt insofern ihrer Verpflichtung nach, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem neuen Dorfgebiet unter Beachtung der vorhandenen Nachbarschaft zu gewährleisten.

#### - Grünfläche

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist im Umfang von ca. 3,41 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Reitplatz bzw. eine Reithalle festgesetzt. Die Reithalle ist bereits realisiert. Um ihren Bestand und gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen zu sichern, wird eine überbaubare Fläche von maximal 35 x 45 m innerhalb eines abgegrenzten Bereiches zugelassen. Um den Erfordernissen der Regenwasserrückhaltung gegebenenfalls Rechnung tragen zu können wird

---

<sup>4)</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Waldblick" der Gemeinde Vechelde – Ortsteil Sonnenberg; Bonk, Maire, Hoppmann; 99188 vom 06.12.1999, Garbsen



auf der Grünfläche zusätzlich die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens zugelassen. Dies ist entsprechend der hydraulischen Anforderungen zu gestalten. Im Nordteil der Grünfläche ist die Anlage einer sogenannten Reitbahn mit dem Zweck dort junge Pferde auszubilden vorgesehen. Hierfür liegt bereits eine Genehmigung gem. § 35 als privilegiertes Vorhaben im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb vor. Darüber hinaus soll der Bereich als Reitplatz genutzt werden. Für Turniernutzungen ist keine Genehmigung beantragt worden.

#### - Grünordnung und Landespflege

Gemäß § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sollen von den Gemeinden Landschafts- und Grünordnungspläne zur Ergänzung der Bauleitplanung aufgestellt werden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und Landespflege erforderlich ist. Der Landschaftsplan der Gemeinde Vechelde wurde im Sommer 1998 fertiggestellt.

#### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Das rd. 6,05 ha große Plangebiet weist nutzungsbedingt unterschiedliche Strukturen auf und läßt sich in zwei Teilflächen gliedern.

Die Teilfläche 1 am Ostrand des Geltungsbereichs, die unmittelbar nördlich und westlich an zwei unbefestigte Wege grenzt, wird im wesentlichen landwirtschaftlich in Form von Ackerbau intensiv genutzt. Hier wurde mit der Phacelie (*Phacelia tanacetifolia*) eine Zwischenfruchtpflanze als Gründüngungspflanze angebaut. Im östlichen Randbereich der Teilfläche 1 befindet sich ein schmaler Ackerrandstreifen mit Klee, Kamille, Spitzwegerich und Hafer. Der südwestliche und nördliche Teilbereich besteht aus Intensivgrünland (Pferdekoppel).

Die Teilfläche 2 ist in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert. Während der überwiegende Bereich im Norden, an dessen westlichen Rand Laubbaumanpflanzungen mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) vorgenommen worden sind, als Intensivgrünland (Pferdekoppel bzw. Mähwiese) genutzt wird, ist der südliche Bereich durch die Nutzung der Reithalle geprägt.

Die Zufahrten sind als wassergebundene Decke ausgeführt.

Im Nahbereich sind zwei bis dreireihige Sträucher (u. a. Rosen) angepflanzt worden, als markanter Einzelbaum ist ein Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) zu nennen. Östlich der Reithalle konnte eine Aufschüttungsfläche mit Ruderalbewuchs (z. B. Disteln) kartiert werden. Unmittelbar anschließend befindet sich eine gemähte Wiese, auf der Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) als Ausgleich für die Errichtung der Reithalle angepflanzt wurden. Südlich des bereits genannten unbefestigten Weges liegt ein teils freiliegender teils verrohrter Graben, der von einer einreihigen Heckenstruktur mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingesäumt wird.

#### b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und das „Landschaftsbild“. Sie basiert auf den NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

- Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten. Auch sind dort keine Ackerrandstreifen und Gehölzgruppen bzw. -hecken vorhanden. Für das Schutzgut ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3. Im Bereich des Grünlandes sind die Bedingungen aufgrund der dauerhaften, wenn auch artenarmen Vegetation besser und besitzen eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

- Boden

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, die eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische-, physikalische-, Bodenleben) zur Folge hat. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten Naturboden der eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für das Schutzgut besitzt.

- Wasser

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung beeinträchtigt. Auch hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitrate etc. Für das Schutzgut Wasser besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung = Wertstufe 2.

- Luft

Die offene Feldflur stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem eher geringen Frischluftentstehungspotential dar. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode, durch Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Für das Schutzgut Luft besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2.

- Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur mit nur wenigen natürlichen und strukturgebenden Elementen. Die östlich angrenzende Wohnbebauung sowie mehrere Elt-Leitungen in der näheren und weiteren Umgebung wirken sehr prägend. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für das Schutzgut.

Auch der Landschaftsplan bewertet die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter für den Naturhaushalt als eingeschränkt, zum Teil sogar stark eingeschränkt.

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die Planung soll die Ansiedlung eines weiteren Dorfgebietes ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird im rd. 6,05 ha großen Plangebiet auf einer Fläche von rd. 1,4 ha ein Dorfgebiet ausgewiesen. Die Erschließung durch Straßen und Wege nimmt insgesamt eine Fläche von rd. 0,12 ha in Anspruch. Für grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grünflächen steht ein Areal von rd. 0,11 ha zur Verfügung. Die verbleibende Fläche wird von einer Reithalle, die lediglich in ihrem Bestand erfaßt wird, sowie durch eine größere intensiv genutzte Weidefläche eingenommen, auf der eine Regenwasserrückhaltung vorgenommen wird.

- Eingriffsregelung

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz auf einer Fläche von rd. 1,52 ha vor.

Der Eingriff findet im östlichen Plangebiet statt. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Vegetation und Freiflächen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Erschließung wird unter Berücksichtigung von Bebauung freizuhaltender Flächen eine maximale Versiegelung von rd. 0,68 ha zugelassen. Darüber hinaus wird die vorhandene Ackerfläche durch Wohnbauflächen ersetzt. Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit der bestehenden Ackerfläche mit der Wertigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug.

Schutzgut	Wertigkeit			Auswirkungen
	Ackerfläche rd. 6,05 ha	MD 0,4 rd. 1,4 ha	Verkehrsfläche rd. 0,12 ha	
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3	3	---
Boden	2	3	3	-1 WS rd. 1,52 ha
Wasser	2	3	3	-1 WS rd. 1,52 ha
Luft	2	3	3	-1 WS rd. 1,52 ha
Landschaftsbild	3	3	3	---

Die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsbild" werden durch die Planungsmaßnahme in ihrer Wertigkeit nicht verschlechtert. Im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" findet hingegen auf einer Fläche von rd. 1,52 ha ein Wertsprung nach unten statt, der eine Wertstufe ausmacht. Dies ist auf die vorbereitete Versiegelung zurückzuführen. Die Beeinträchtigungen sind gemäß § 10 NNatG auszugleichen.

d) Ausgleichsmaßnahmen

Der planerisch vorbereitete Eingriff findet auf einer Fläche von rd. 1,52 ha statt. Gemäß des Modells ist es möglich den oben dargestellten Eingriff bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft im Verhältnis 1: 0,3 (Eingriff:Ausgleich) auszugleichen. Es wird ein Ausgleichsumfang von rd. 0,45 ha nötig.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen werden im Plangebiet folgende Maßnahmen festgelegt:

Am Westrand des Baugebietes werden Anpflanzungsfestsetzungen im Umfang von rd. 0,11 ha ausgewiesen. Die Flächen werden mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt.

Des weiteren ist im Plangebiet je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein baumartiges Gehölz zu pflanzen. Hierbei sind wiederum heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei einer planerisch vorbereiteten Versiegelung von 0,45 entspricht dies einer Anzahl von 45 Bäumen.

Unter Berücksichtigung einer notwendigen Baulandbereitstellung erachtet die Gemeinde Vechelde die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB a.F.), zumal die Beeinträchtigungen sich nicht auf alle Schutzgüter beziehen und weil es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt, deren Werte für Natur und Landschaft sehr begrenzt ist.

## 1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Brandschutz

Der **Landkreis Peine** weist in seiner Stellungnahme vom 17.08.1999 auf folgende 5 Punkte hin:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblatts W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.  
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 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 Unterflurhydranten 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 mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

### - Ver- und Entsorgung

In der Stellungnahme des **Wasserverbandes Peine** vom 18.08.1999 wird folgendes vorgebracht:

1. Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche ("MDe") erfolgt durch Erweiterung des vom WV Peine betriebenen öffentlichen Wasserrohrnetzes der Ortschaft Sonnenberg. Die Netzanbindung wird an die in der Straße "Waldblick" vorhandene Ortsnetzwasserleitung VW 100 PVC vorgenommen. Die Trinkwassererschließung für die evtl. entstehenden Hinterliegergrundstücke über nicht öffentliche Zuwegungen ist durch Festsetzungen von Leitungsrechten im Zuge der weiteren Bauleitplanung sicherzustellen.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, daß maximal die Löschwassermenge für den Brandgrundschutz entsprechend des DBGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, daß die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.
3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser-Hausanschlüssen liegen.

Die **Deutsche Telekom AG** macht in Ihrer Stellungnahme vom 29.07.1999 darauf aufmerksam, daß eine rechtzeitige schriftliche Benachrichtigung über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich nötig ist, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger gewährleisten zu können.

#### - Baugrund

Am 03.08.1999 weist das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** auf das Erfordernis von Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 hin.

#### - Kampfmittel

Mit seinem Schreiben vom 17.08.1999 weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, daß sich im Sonnenberger Holz ein ehemaliges Munitionslager befindet. Diesbezüglich wurde seitens eines Gutachtens empfohlen, den noch nicht beräumten Bereich durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersuchen zu lassen.

Am 26.10.1999 teilt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** telefonisch mit, daß hier das Allgemeine Kriegsfolgenlastengesetz (AKG) zum Tragen kommt. Eine reguläre Entmunitionierung ist beim Bund zu beantragen. Da es sich um eine Produktionsstätte des Rechtsvorgängers der Bundesrepublik handelt, entstehen der Gemeinde hierfür keine Kosten.

Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes habe das alte Munitionslager nicht.

Mit seiner Stellungnahme vom 04.11.1999 teilt der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** mit, daß im Hinblick auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen.

### 1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Vechelde hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluss gefasst. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

#### **Landkreis Peine, Stellungnahme vom 14.02.2000**

##### Vorbeugender Brandschutz

es wird auf die Stellungnahme vom 17.8.99 verwiesen.

##### **Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

##### **Begründung:**

Die Hinweise sind zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB eingegangen und berücksichtigt worden.

##### Untere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzbehörde

es wird auf die Stellungnahme zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 17.8.99 verwiesen.

Die Voraussetzungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) TA Lärm- vom 26.8.1998 sind einzuhalten. Falls erforderlich, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen vorzuzulassen.

#### **Mit Schreiben vom 17.08.1999 nahm der Landkreis Peine zur 38. Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:**

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Sportbereich Sonnenberg, auf dem ein Sportplatz und ein Bolzplatz betrieben werden. Im Rahmen der weiteren Planung hat gemäß Planunterlagen die Gemeinde Vechelde hier ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Voraussetzungen der TA-Lärm auf der Grundlage des Immissionsschutzgesetzes sind einzuhalten und nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Gleiche gilt für den Nordteil der Grünfläche, wo eine Reitbahn angelegt werden soll.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß aufgrund einer Gefährdungsabschätzung -beauftragt durch die Bezirksregierung Braunschweig- in der Gemarkung Vechelde-Sonnenberg ein ehemaliges Munitionslager bewertet wurde. Das Munitionslager befand sich im Sonnenberger Holz. Anhand der Erkenntnisse des Gutachtens wird die deutliche Empfehlung ausgesprochen, daß durch die Existenz des Munitionsla

gers für 2 cm – und 8,8 cm-Flak-Munitionen mit einer möglichen Belastung des Umfeldes in einem Radius von 500 m zu rechnen ist. Durch die Sprengung der im Lager damals verbliebenen Restmunitionen nach Kriegsende ist es möglich, daß sich im Umfeld 2cm-Flak-Munitionen bzw. teilweise auch 8,8cm-Flak-Granaten im Erdreich befinden.

Der Gutachter empfiehlt, die bislang noch nicht geräumten Bereiche durch den Kampfmitteldienst untersuchen zu lassen.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Für den angrenzenden Sportplatz ist ein Schallgutachten von einem Fachingenieurbüro erarbeitet worden. Es kommt zu dem Ergebnis, daß die Immissionsrichtwerte in den Baugebieten sicher eingehalten werden.

Die Reitbahn ist nach § 35 BauGB genehmigt worden, d. h. sie dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, der in unmittelbarer Nachbarschaft Pferde züchtet. Daher werden auf dieser Reitbahn keine Turniere mit Besucherverkehr und Lautsprecheransagen stattfinden. Aus diesen Gründen erachtet die Gemeinde eine Reitbahn mit dem festgesetzten Dorfgebiet als verträgliche Nachbarschaft, ohne daß eine schalltechnische Überprüfung notwendig wird (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit Schreiben vom 04.11.1999 mit, daß gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Ein Hinweis über die Landkampfmittel wird in die Begründung aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Planung ist gegenüber dem Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB unverändert. Daher wird auf die Stellungnahme vom 17.8.99 verwiesen.

**Mit Schreiben vom 17.08.1999 nahm der Landkreis Peine als Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:**

Mit Bescheiden vom 21.05.1997 (Az. 63/Son/00280/97/BX) und 10.06.1999 (Az. 43/Son/00668/99/BN) wurde Frau Behrens die Errichtung einer Reithalle und Herrn Schellhorn der Bau einer Reitbahn im Plangebiet genehmigt. Es wird darum gebeten, die als Auflagen in den Baugenehmigungen festgesetzten bzw. im Pflanzplan der Bauanträge vorgesehenen Anpflanzungen nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

Von dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen sollte die Baugrenze um einige Meter abgerückt werden, um eine arttypische Kronenentwicklung der Gehölze zu ermöglichen.

Zur textlichen Festsetzung Ziff. 2 wird der Hinweis gegeben, daß die Arten Feldahorn und Hainbuche bei den baumartigen Gehölzen einzuordnen sind.

Eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Flachwasserzonen sollte festgesetzt werden.

Der Ausbau des Weges "Waldblick" ist als Eingriff in der Bilanzierung zu berücksichtigen, da die Bodenversiegelung vergrößert wird (Bezug: S. 10 der Begründung).

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden überarbeitet. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB.

Regionalplanung

Es wird auf die Stellungnahme zur 38. F-Plan-Änderung vom 17.8.99 verwiesen.

**Mit Schreiben vom 17.08.1999 nahm der Landkreis Peine zur Regionalplanung wie folgt Stellung:**

Schon im Zusammenhang mit dem Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Stellungnahme des Landkreises festgestellt worden, daß Sonnenberg (mit z. Zt. ca. 550 Einwohnern) nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 Großraum Braunschweig (RROP) keine besondere Entwicklungsaufgabe zugewiesen ist. Die Siedlungsentwicklung ist vielmehr vorrangig auf das Grundzentrum Vechelde auszurichten. Die bestehenden Wohnflächendarstellungen für die Gemarkung Sonnenberg in der 22. und 18 Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der 35. Änderung und der hier vorgelegten 38 Änderung gehen über den inneren Bedarf (Eigenentwicklung) weit hinaus, sind also nicht gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

Wenn allerdings die Wohnbauflächen, die in der 18. und 22. F-Plan-Änderung dargestellt sind, reduziert werden, wie es von der Gemeinde mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt ist, kann die 38. Änderung als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung gelten.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß die 38. Änderung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar gelten kann, sofern die Flächenreduzierungen wie in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, durchgeführt werden. Damit sieht die Gemeinde die Bedenken auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als ausgeräumt an (§ 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege:

Südlich der gekennzeichneten Flächen liegt die Fundstelle Sonnenberg, FStNr. 1 der Niedersächsischen Fundstellenkartei.

Mit weiteren archäologischen Funden ist zu rechnen.

Der Beginn von Erschließungsarbeiten/ Erdarbeiten in diesem Bereich ist mindestens 2 Wochen vor Maßnahmebeginn schriftlich beim Landkreis Peine – untere Denkmalschutzbehörde/ Kreisarchäologie –, Burgstraße 1, 31224 Peine oder bei der Bezirksregierung Braunschweig – Dez. 406/ Bezirksarchäologie –, Postfach 32 47, 38022 Braunschweig anzuzeigen.

**Beschluss:**

Es erfolgt ein Hinweis zur Beachtung bei der Realisierung.

Stellungnahme aus Sicht der Baudenkmalpflege: keine Bedenken

**Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Stellungnahme vom 08.02.2000**

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden: Landeseigene Anlagen, Meßeinrichtungen. Die genannten Belange werden nicht berührt.

Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über: Gewässermenge, Gewässerqualität ergeben sich aus meiner Funktion als Gewässerkundlicher Landesdienst folgende Hinweise:

Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer nicht mehr tragbaren Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwässer) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Im Bebauungsplan ist ein Regenwasserrückhaltebecken als zulässig festgesetzt, das zur Sammlung der Oberflächenwasser und deren zeitlich verzögerte Einbringung in den Boden und die Luft dient. Zusätzlich sollen Zisternen auf den Grundstücken angelegt werden, die dort das Oberflächenwasser sammeln.

**Wasserverband Peine, Stellungnahme vom 19.01.2000**

Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise bestehen gegen die o.g. Planänderungen keine Bedenken.

Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes "Im Waldblick" mit Ringverbund zum "Morgenweg".

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, daß maximal die Löschwassermenge für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

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

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Trinkwasser-Hausanschlußleitungen liegen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Beachtung bei der Realisierung in die Begründung aufgenommen.

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienst Nds., Stellungnahme vom 04.11.1999**

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

**Beschluss:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

#### **Nds. Landvolk, Kreisverband Peine, Stellungnahme vom 27.01.2000**

keine Anregungen

Herr Schellhorn hat seine Bedenken gegenüber der Planung selbst vorgebracht.

**Beschluss:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Der Bürger Schellhorn hat mündlich gegenüber der Gemeinde angeregt, beim Verkauf von Bauplätzen im eingeschränkten Dorfgebiet auf die vorhandene Reitbahn hinzuweisen. Dies ist so erfolgt, so daß – auch aufgrund der Festsetzung eines Dorfgebietes – keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

#### **Richard Ebeling, Sonnenberger Ring 13, Sonnenberg, Stellungnahme vom 20.01.2000**

Ich spreche auch für meinen Sohn und gebe zu bedenken, daß die Vorflut im Bereich Waldblick seit Jahren nicht ausreicht. Bei längeren Regenfällen stehen unseres Grundstücke ständig unter Wasser. Dieses wird von mir schon seit etlichen Jahren bemängelt. Ich befürchte, daß mit der Entstehung der neuen Baugebiete und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung erheblich mehr Wasser in diese Vorfluter geleitet werden soll und damit eine Häufung der Überschwemmungen auftreten wird. Mein Sohn und ich sind nicht länger gewillt, diese Überflutungen zu dulden und drohen hiermit das Einklagen von Schadenersatz an.

**Beschluss:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Begründung:**

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen auf den Privatgrundstücken in den Zisternen zur zeitlich verzögerten Einbringung in den Naturhaushalt gesammelt werden. Zusätzlich wird auf den Grünflächen des Reitplatzes ein Regenwasserrückhaltebecken geplant, das an den Vorfluter angeschlossen wird, der im südlichen Plangeltungsbebereich dargestellt ist. Dadurch kann gesichert werden, daß das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet nur dosiert an die Vorfluter abgegeben wird, so daß die Abfluß- bzw. Überschwemmungssituation verbessert werden kann.



Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Vechelde hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluss gefasst. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

#### **Landkreis Peine; Stellungnahme vom 05.07.2000**

##### Untere Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde

Die Voraussetzung der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (6. allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – TA-Lärm – vom 26.08.1998) ist einzuhalten. Falls erforderlich, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen vorzuhalten. Die Gemeinde hat den Abwägungsprozess und durch Einholung eines Gutachtens für den Sportplatzbetrieb abgewogen und keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Es wird insbesondere aufgrund des Erläuterungsberichtes darauf hingewiesen, dass der Spielbetrieb auf Sportplätzen durchaus auch in der Mittagszeit per Terminplanung durch die zuständige Stelle geregelt sein kann und hier durchaus Lärmimmissionen auftreten können. Der angelegte und nach Baugesetzbuch genehmigte Reitplatz ist nicht einer gutachterlichen Betrachtung unterzogen worden. Auch hier kann es trotz ausbleibender Turniere durchaus zu Lärmimmissionen kommen.

##### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

##### **Begründung:**

Für den angrenzenden Sportplatz ist ein Schallgutachten von einem Fachingenieurbüro erarbeitet worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte in den Baugebieten sicher eingehalten werden.

Der Reitplatz, der einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, der Pferde züchtet, wurde als Reitbahn in der Gemengelage bzw. am Übergang zur freien Landschaft genehmigt. Um die Belange der Landwirtschaft adäquat zu berücksichtigen, wurde für die neu bebaubaren Bereiche die Festsetzung von Dorfgebieten gewählt, was gem. § 5 BauNVO der angemessene Gebietscharakter ist.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des Reitplatzes entstehende Emissionen wie Hufgetrappel, Wiehern, Zurufe oder auch die Geruchsemissionen der Pferdeäpfel sind dorftypisch und in der Gemengelage hinzunehmen. Hier gilt für alle Dorfbewohner das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Turniere als seltene Ereignisse sind ebenso als dorftypisch anzusehen. Der hiermit verbundene An- und Abfahrtsverkehr ist seitens des Landwirtes gegebenenfalls so zu organisieren, dass die Anwohner Sonnenbergs – alte Anlieger und neue Anwohner – nicht über Gebühr belastet werden.

Die Gemeinde kommt insofern ihrer Verpflichtung nach, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem neuen Dorfgebiet unter Beachtung der vorhandenen Nachbarschaft zu gewährleisten.

Nach Abwägung öffentlicher Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Nutzungsanspruches des genehmigten Reitplatzes einerseits und der Schutzansprüche der neuen Anlieger andererseits, wird die Festsetzung von Dorfgebieten in der Gemengelage des "Reiterdorfes" Sonnenberg als angemessen erachtet. Einschränkende Regelungen für die Nutzung des Reitplatzes werden als Eingriff in eine erteilte Genehmigung erachtet und insofern nicht vorgenommen (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaftskammer Hannover im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt hat, dass die gewählte Differenzierung den Erfordernissen des landwirtschaftlichen Betriebes entspricht und insofern ihre Zustimmung findet.

#### Untere Naturschutzbehörde

Zur Textlichen Festsetzung Ziff. 4c:

Eine Bepflanzung der Flachwasserbereiche des Regenrückhaltebeckens sollte nicht erfolgen, sondern eine Vegetationsentwicklung durch natürliche Sukzession ermöglicht werden.

#### **Beschluss:**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### **Begründung:**

Die Gemeinde hat aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 17.08.1999 im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans die Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens mit den Flachwasserzonen festgeschrieben. Die Aussagen der textlichen Festsetzung befinden sich dabei nicht im Widerspruch zu der nunmehr vorliegenden Stellungnahme. Es ist beabsichtigt, die Bepflanzung der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ferner ist nur allgemein festgesetzt worden, welche Arten bei einer Bepflanzung zu verwenden sind; eine Bepflanzung der Flachwasserbereiche ist nicht zwingend festgeschrieben worden. Darüber hinaus sieht die textliche Festsetzung vor, dass die nähere Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen ist. Die Gemeinde befindet sich insofern mit ihrer textlichen Festsetzung nicht im Widerspruch zu den Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde und wird die abschließende Ausgestaltung des Beckens im Rahmen der Ausführungsplanung außerhalb des Bauleitplanverfahrens abstimmen.

#### Bauaufsichtsbehörde

Die Veränderungen in Bezug auf das gegliederte MD-Gebiet im vorliegenden Entwurf, die zur erneuten Auslegung gem. § 3 (3) BauGB geführt haben, sind sehr weitgehend. Während im alten Planentwurf im nördlichen Teil das MD-Gebiet gar nicht eingeschränkt war und im südlichen Teil landwirtschaftliche Betriebe und Nebenerwerbsstellen nur ausnahmsweise zulässig waren, sind im neuen Planentwurf im nördlichen Teil stark emittierende Nutzungen ganz ausgeschlossen und im südlichen Teil landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Gewerbebetriebe ganz unzulässig. Dadurch soll dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung getragen werden.

Es wird empfohlen, der Begründung eine Kartierung der dem Bebauungsplan-Geltungsbereich benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe beizufügen, und die Berücksichtigung der Belange dieser Betriebe zu erläutern.

#### **Beschluss:**

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Begründung wird eine Karte beigelegt; die landwirtschaftlichen Zusammenhänge in Sonnenberg werden näher dargelegt.

#### **Begründung:**

Die Ergänzung der Begründung zur landwirtschaftlichen Situation in Sonnenberg, besonders im Nahbereich des Baugebietes, dient der besseren Nachvollziehbarkeit der Planung und der Rechtssicherheit bezüglich der festgesetzten Dorfgebiete.

#### **Wasserverband Peine, Stellungnahme vom 04.07.2000**

Zur o.g. Planaufstellung bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich aus versorgungstechnischer Sicht gegenüber dem Entwurf vom 09.01.1999 keine Änderung ergeben hat.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind entsprechend dem Planentwurf vom 09.12.1999 bereits verlegt.

Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 19.01.2000.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Stellungnahme des Wasserverbandes vom 19.01.2000 ist durch entsprechende Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt worden. Weitergehende Anregungen liegen nicht vor.

**Nds. Landesamt für Bodenforschung, Hannover Stellungnahme vom 15.06.2000**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme Az. N 3.01 – 6715/99 Rö/gg – vom 03.08.1999 die weiterhin gültig ist.

**Mit Schreiben vom 03.08.1999 hatte das Nds. Landesamt für Bodenforschung folgende Stellungnahme abgegeben:**

Im Planungsraum stehen abbauwürdige Kiessandvorkommen an.

Sachbearbeiter: Dr.W.Irrlitz

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stellungnahme des Landesamtes vom 03.08.1999 ist durch entsprechende Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt worden. Weitergehende Anregungen liegen nicht vor.

**Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksst. Braunschweig, Stellungnahme vom 21.06.2000**

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir zu o. g. Vorhaben am 19.08.1999 umfangreich Stellung genommen.

Gegenüber dieser Beteiligung sind keine Änderungen an der Gebietsabgrenzung vorgenommen worden. Ein Begründungstext wurde dieser Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB nicht beigelegt, so dass wir davon ausgehen, dass auch hier keine Änderungen vorgenommen wurden.

Unsere Stellungnahme vom 19.08.99 hat weiterhin Bestand. Wir bitten um Beachtung.

**Mit Schreiben vom 19.08.1999 hatte die Landwirtschaftskammer folgendes ausgeführt:**

Im Rahmen der parallel durchgeführten 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Landwirtschaftskammer Hannover zu dem allgemeinen Planvorhaben bereits geäußert und keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehene Differenzierung zwischen einem allgemeinen Dorfgebiet und einem eingeschränkten Dorfgebiet zur Bebauung mit sonstigen Wohnnutzungen im Zusammenhang mit Tierhaltung entspricht den Erfordernissen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und findet unsere Zustimmung.

Wir weisen darauf hin, dass die im südlichen Planbereich vorgesehene Stichstraße so zu gestalten ist, dass die Reithalle und das angrenzende Grünland mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten problemlos erreichbar bleibt.

Des weiteren ist festzustellen, dass die wasserwirtschaftliche Notwendigkeit des Regenrückhaltebeckens entgegen der Ankündigung im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung nicht weitergehend geprüft worden ist. Sofern sich die Kapazität der vorhandenen Vorfluter als nicht ausreichend erweisen sollte, ist unverzüglich durch den Bau des Rückhaltebeckens Abhilfe zu schaffen.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sieht der Planentwurf mit der Entstehung der Hausgärten und einem Pflanzgebot innerhalb des Plangebietes einen ausreichenden Ausgleich als gegeben an. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen ist nicht geplant.

Wir stellen abschließend fest: Gegen den Bebauungsplan "Waldblick" im Ortsteil Sonnenberg der Gemeinde Vechelde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Aufgrund der Ausführungen der Landwirtschaftskammer geht die Gemeinde davon aus, dass Bedenken gegen die Bauleitplanung nicht vorliegen.

#### **Stadtwerke Braunschweig GmbH, Stellungnahme vom 04.07.2000**

Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes müssen wir Bedenken anmelden. Durch die abseitige Lage des Baugebietes am nordwestlichen Ortsrand wird die Entfernung zu den an der Hauptstraße befindlichen Haltestellen übermäßig groß. Die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln wird dadurch erschwert und unattraktiv, so dass keine adäquate Alternative zum motorisierten Individualverkehr entstehen kann.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken bei der weiteren Gestaltung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und ggf. eine zusätzliche Haltestelle nach Muster des Zweckverbandes Großraum Braunschweig an geeigneter Stelle zu errichten.

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

##### **Begründung:**

Die Stadtwerke Braunschweig waren am Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden; mit Schreiben vom 25.08.1999 war mitgeteilt worden, dass keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB war keine Stellungnahme eingegangen, so dass die Gemeinde davon ausgehen musste, dass auch weiterhin keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung bestehen.

Die Lage und Ausgestaltung von Haltestellen des ÖPNV innerhalb der Ortslage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Lage der Haltestellen des ÖPNV sowie die Taktzeiten werden von den zuständigen Unternehmen festgelegt. Es darf bezweifelt werden, dass bei der geringen Größe des Baugebiets und der damit verbundenen geringen Anzahl neuer Gebäude erhebliche Auswirkungen auf den ÖPNV bzw. den motorisierten Individualverkehr zu erwarten sind. Darüber hinaus ist das Baugebiet an dieser Stelle bewusst festgesetzt worden, um in dem Dorfgebiet in Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Hofstellen, der Reithalle und der Reitbahn dorfgbietstypische Nutzungen weiterzuentwickeln.

#### **Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, Stellungnahme vom 06.06.2000**

Die hier vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. (Siehe Vermerk Kartengrundlage).

Sollten bei Erdarbeiten andere Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **Begründung:**

Aufgrund der Stellungnahme vom 04.11.1999 ist bereits ein Hinweis in der Begründung erfolgt.

#### **Nds. Landvolk, Kreisverband Peine, Stellungnahme vom 07.07.2000**

Durch die beabsichtigte Planung sind von uns zu vertretende landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.

Änderungen, Einwände und Bedenken werden seitens der vom Landvolk vertretenden Mitglieder gegenüber dieser Planung nicht erhoben.

Ggf. erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Anpflanzungen dürfen nicht zu Lasten der Landwirtschaft gehen und sind evtl. mit dem betroffenen Realverband abzustimmen.

Vorgesehene Maßnahmen der Landespflege dürfen nicht zu Erschwernissen in der Bewirtschaftung angrenzender Nutzflächen oder Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs führen.

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es ist festzuhalten, dass grundsätzliche Bedenken nicht bestehen. Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet befinden sich auf den Privatgrundstücken und sind von den Nutzern im Dorfgebiet mit anzulegen und zu unterhalten. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind im Zusammenhang mit der Reithalle und dem Reitplatz entstanden und werden durch die Betreiber zu pflegen sein. Insofern entstehen der Landwirtschaft keine Lasten. Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen werden keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft haben. Auch eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist nicht zu erwarten, da die Straße "Waldblick" uneingeschränkt erhalten bleibt.

## **1.7 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS**

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.07.1999 zur Stellungnahme bis zum 23.08.1999 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

### - Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 17.01.2000 bis zum 18.02.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2000 über die Offenlage informiert.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.06.2000 bis zum 07.07.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 31.05.2000 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie u. a. zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind, ist beabsichtigt. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

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

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen durch die Gemeinde Vechelde ist vorgesehen.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommt die Verfahren, der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung, sowie der Anlage der öffentlichen Grünflächen.

## **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird durch die vorhandenen Straßenführungen ergänzt. Die Entwässerung wird im Straßenraum durch einen Graben in den vorhandenen Vorfluter bzw. Kanal eingeführt.

## **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Vechelde vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

## **6.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 17.01.2000 bis 18.02.2000 öffentlich ausgelegen.

In der Sitzung am 13.03.2000 wurde die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB beschlossen. Die Begründung hat mit zugehörigem Bebauungsplan gemäß §§ 3 (2)/ 3 (3) BauGB vom 05.06.2000 bis 07.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 12.06.06 durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum o. g. Bebauungsplan beschlossen.

Vechelde, den 20. JUN. 2006

gez. Marotz  
(Bürgermeister)

Siegel