

PLANGRUNDLAGE FÜR DIE BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan „Vallstedt-Ortsmitte“

Ordnungsnummer: 05BP.004
 Datum: 08.07.05
 Maßstab: 1 : 1 0 0 0
 Blätter: 1
 Anzahl: mehrere

Vermessungsstelle:
 Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
 Öffentlich bestellter Vermessungsing.
 Wardenstraße 28
 38100 Braunschweig
 Tel. 0531 / 24495-0
 Fax 0531 / 24495-19
 eMail: andreas.schmidt@verm-bw.de
 www.verm-bw.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F** Feuerwehr
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Anliegerstraße

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- zu erhaltender Baum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Gemeindepumpe

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nur sonstige Wohngebäude und Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO zulässig.
2. Die Gehölzbestände und Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 zu berücksichtigen.
3. Je angefangene 100 m² neu versiegelter Baufläche ist je ein heimisches, ortstypisches Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 09.01.06 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Vechede, den 18. Jan. 2006	Vechede, den 18. Jan. 2006
gez. Marotz (Bürgermeister)	gez. Marotz (Bürgermeister)
Siegel	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 06.07.05). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 10.05.06 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Peine bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 10.05.06 in Kraft getreten.
Braunschweig, den 23.12.2005	Vechede, den 15. Mai 2006
gez. Schmidt (Öffent. best. Verm.-Ing.)	gez. Marotz (Bürgermeister)
Siegel	Siegel
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.	Verletzung von Vorschriften Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Braunschweig, den 22.12.05	Vechede, den
gez. M. Klesen (Planverfasser) (Bürgermeister)
Siegel	Siegel
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 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 23.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.10.2005 bis 04.11.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Vechede, den 18. Jan. 2006	
gez. Marotz (Bürgermeister)	
Siegel	

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, zur Satzung beschlossen.
 18. Jan. 2006
 Vechede, den 18. Jan. 2006

gez. Marotz (Bürgermeister)

Siegel

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

Vechede, den
 Der Bürgermeister

i.V.
 (Erster Gemeinderat)

**GEMEINDE VECHELDE
 GEMEINDETEIL VALLSTEDT**

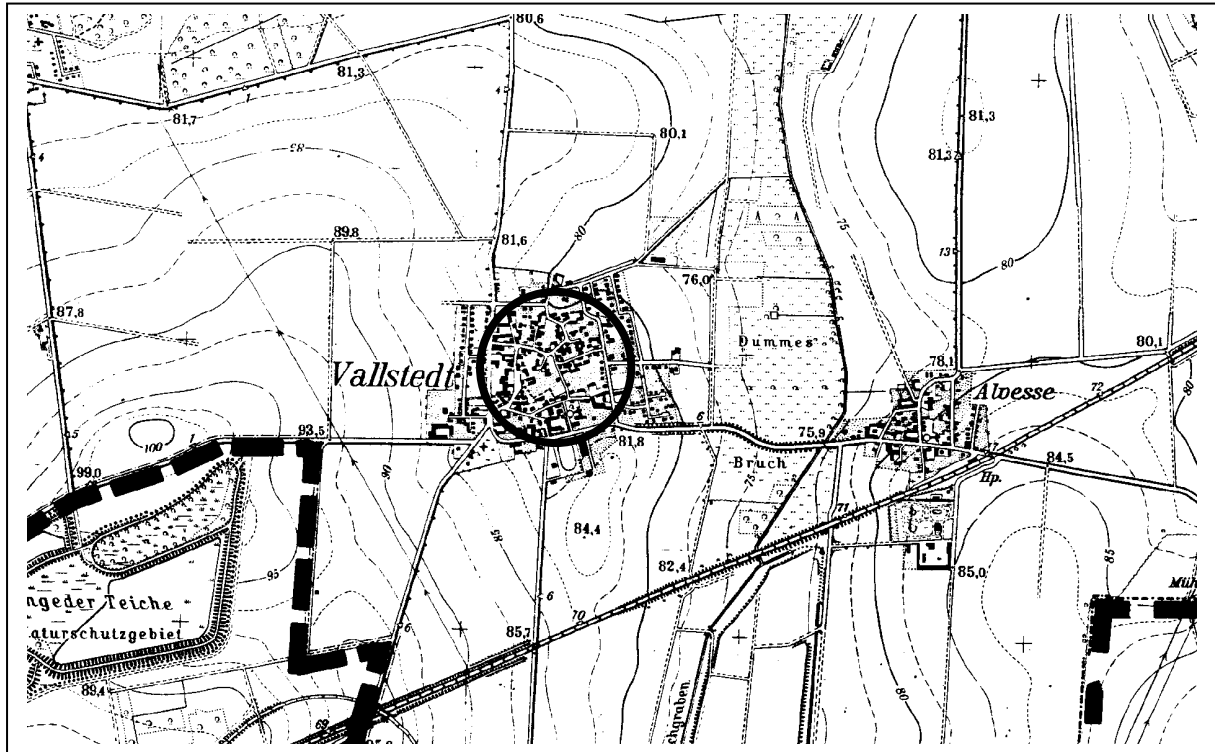
VALLSTEDT - ORTSMITTE

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

BEGRÜNDUNG **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**
ZUM BEBAUUNGSPLAN "VALLSTEDT-ORTSMITTE",
GEMEINDE VECHELDE, GEMEINDETEIL VALLSTEDT, LANDKREIS PEINE



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3627 (1983), 3628 (1983), 3727 (1983), 3728 (1983), 3827 (1982),
3828 (1982).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 494/85.

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE VECHELDE

2005

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, C. STELLER, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, N. FABIAN, K. MÜLLER

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

<u>INHALTSVERZEICHNIS:</u>	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 VORBEMERKUNG	3
1.2 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN	3
1.3 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 DORFGEBIETE (MD)	5
2.2 EINGESCHRÄNKTE DORFGEBIETE (MDE)	5
2.3 VERKEHRSFLÄCHEN	6
2.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	6
2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	7
2.6 VER- UND ENTSORGUNG	7
2.7 BRANDSCHUTZ	7
2.8 IMMISSIONSSCHUTZ	7
3.0 UMWELTBERICHT	8
3.1 EINLEITUNG	8
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	8
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	9
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
3.2.1 BESTAND	9
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	10
3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN	10
3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	10
3.2.5 PLANUNGSALTERNATIVEN	11
3.3 ZUSATZANGABEN	11
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	11
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	12
4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	15
5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	15
5.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15
5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN	15
6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	16
6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	16
6.2 VERFAHRENSABLAUF	16
6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	16
7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	17
8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	17
8.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN	17
8.2 FINANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN	17
9.0 VERFAHRENSVERMERK	18

BEGRÜNDUNG

In Kraft getretene Fassung

zum Bebauungsplan "VALLSTEDT-ORTSMITTE",
Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

1.0 ALLGEMEINES

1.1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Vechede liegt im Südosten des Landkreises Peine, im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Sie ist dem Landkreis Peine und räumlich dem Mittelzentrum Peine zuzuordnen, welches wiederum dem Oberzentrum Braunschweig zugeordnet ist. Im Norden grenzt die Gemeinde Vechede an die Gemeinde Wendeburg, im Westen an die Stadt Peine und die Gemeinden Lahstedt und Lengede sowie im Süden an die Stadt Salzgitter. Östlich des Gemeindegebietes grenzt die Stadt Braunschweig an.

Autobahnanschluss besteht im Stadtbereich von Salzgitter und in Braunschweig an die A 39 Braunschweig - Salzgitter-Dreieck und im Stadtbereich von Peine an die A 2 Ruhrgebiet – Berlin. Die weitere Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Vechede ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierte Bahntrasse Peine – Vechede verläuft in nordwest-südöstlicher Richtung durch das Gemeindegebiet, wobei sich innerhalb der Ortslage Vechede ein Bahnhof befindet.

Aufgrund des schienengebundenen Verkehrs besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an die Strecke Ruhrgebiet – Hannover – Peine – Braunschweig - Berlin.

Vallstedt liegt im Südwesten des Gemeindegebietes an der Grenze zu Lengede. Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Aue-Dumbruchgraben an. Ca. 500 m südlich der Ortslage verläuft eine Hauptisenbahnlinie.

Die Gemeinde Vechede hat nach gemeindeeigener Zählung im Dezember 2004 rd. 16.415 Einwohner gehabt – auf den Ortsteil Vallstedt entfielen rd. 1.439 Bürger.

Vallstedt ist im Vergleich zu ähnlich großen Ortschaften infrastrukturell gut ausgestattet: Die Ortslage verfügt neben Schule, Kindergarten, Kirche und Sportanlagen auch über Handelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

1.2 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Gemeinde Vechede Teil des Ordnungsraumes Braunschweig (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u. a. m.) (C 1.4 01).

So ist nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. In besonders geeigneten ländlichen Siedlungen ist die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken (D 1.5 01). Des weiteren ist zur Verbesserung der Umweltqualität eine Sicherung von Grün- und Freiflächen mit Übergang zur freien Landschaft anzustreben (D 1.5 02).

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

Für die bebaute Ortslage von Vallstedt sind keine besonderen Festlegungen in den zeichnerischen Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1995 für den Großraum Braunschweig enthalten. Östlich tangiert die bebaute Ortslage von Vallstedt Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft (D 2.1 11), die von Vorsorgegebieten für Erholung überlagert werden (D 3.8 04). Im Westen, bereits in der Gemeinde Lengede liegend, sind ebenfalls Flächen als Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaft (D 3.2 02) und als Vorsorgegebiete für Erholung (D 3.8 04) festgelegt. Südlich der Ortslage verläuft in ca. 500 m Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke.

Der Planbereich liegt inmitten der Ortslage von Vallstedt in einem Bereich, der frei von zeichnerischen Festlegungen ist. Insofern erachtet die Gemeinde ihre Planung gem. § 1 (4) BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teil des historischen Kerns der Ortslage Vallstedt zwischen "Wallstraße", "Heinrich-Kielhorn-Straße", "Mittelweg" und "St.-Martins-Straße".

Insgesamt werden rd. 3,25 ha überplant.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für 2,54 ha Flächen Dorfgebiete mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 dar (allgemeines Maß der baulichen Nutzung), im westlichen Bereich an der Heinrich-Kielhorn-Straße befindet sich zudem die örtliche Feuerwehr. Im Zentrum dieses Altdorfbereichs sind ca. 0,4 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan z. Zt. noch als Dorfgebiete dargestellten Flächen werden im Rahmen der vorliegenden Planung als Dorfgebiete festgesetzt und deren überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Weitere Festsetzungen werden für diese Bereiche nicht getroffen, somit sind Vorhaben hier gemäß § 30 (3) BauGB, i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Für den südlichen Bereich der im Flächennutzungsplan z. Zt. noch dargestellten Grünflächen werden in einer Größenordnung von ca. 0,26 ha neben dem Gebietscharakter "Dorfgebiet" eingeschränkt auch Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Die Erschließung wird über einen 5 m breiten Stichweg abzweigend von der "Heinrich-Kielhorn-Straße" gesichert, der als Anliegerstraße festgesetzt wird. Dieser Teil des Plangebiets wird somit als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 (1) BauGB) ausformuliert.

Der vorhandene Spielplatz wird weiterhin auf einer Fläche von ca. 1.200 m² durch die Festlegung einer öffentlichen Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert.

Parallel zur vorliegenden Planung wird gem. § 8 (3) BauGB die 49. Flächennutzungsplanänderung der Gem. Vechelde durchgeführt und eine Digitalisierung für die Gemarkung Vallstedt vorgenommen.

In diesem Rahmen werden künftig nur noch Bauflächen dargestellt; es werden nur noch die Straßen des überörtlichen Verkehrs erfasst. Darüber hinaus werden die Straßen in die benachbarten Bauflächen einbezogen.

Die Planung wird künftig gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i. V. m. der 49. Änderung entwickelt sein.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da für das Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die neu versiegelbare Fläche gemäß § 19 (2) BauNVO unterhalb der Prüfgrenze von 2,0 ha.

1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die bestehende Bebauung im Bereich "Ortsmitte" ist durch die landwirtschaftliche Tradition des Ortes geprägt. Durch die vorliegende Planung sollen in Vallstedt die hier befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen gesichert werden. Gleichzeitig soll durch die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangeltungsbereiches zu Gunsten eines Dorfgebietes für sonstige Wohngebäude im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1 a (1) BauGB eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Für Spielplatzfunktionen stehen weiterhin ca. 1.200 m² Grünfläche zur Verfügung, die im Zuge der Realisierung neu gestaltet und umorganisiert werden.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 DORFGEBIETE (MD)

Für die bereits bebauten Grundstücke entlang der Straßen im Geltungsbereich werden Dorfgebiete (MD) festgesetzt, um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern. So wird den Vorgaben gem. § 5 (1) BauNVO entsprochen. Ansonsten werden in diesen Bereichen über den Gebietscharakter hinaus lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Auf diese Weise wird der vielfältigen Bebauungsstruktur, die aus der bäuerlichen Tradition dieses Altdorfbereiches folgt, Rechnung getragen. Mit Ausnahme des Aspektes des Gebietscharakters werden Baugesuche hier somit auch zukünftig gem. § 34 BauGB zu beurteilen sein. Vorhaben werden hier zulässig sein, wenn und soweit sie sich in Art und Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügen. Eine harmonische Einpassung von eventuellen Um- und Neubauten in das Ortsbild ist somit gewährleistet.

2.2 EINGESCHRÄNKTE DORFGEBIETE (MDe)

Im Zentrum des Plangebietes besteht eine weitläufige, öffentliche Grünanlage, die u. a. als Spielplatz genutzt wird. Unter Beibehaltung einer ca. 1.200 m² großen Spielplatzfläche in der Ortsmitte ist im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Nachverdichtung an dieser Stelle, innerhalb der bereits bebauten Ortslage, zu begrüßen. Zur sinnvollen, städtebaulichen Steuerung einer solchen Nachverdichtung wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) von ca. 0,26 ha festgesetzt. Es werden nur sonstige Wohngebäude sowie Kleinsiedlungen einschließlich von Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftliche Neben-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

erwerbsstellen zugelassen. Auf diese Weise wird der besonderen Lage im Altdorf von Vallstedt in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben Rechnung getragen.

Mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von je 0,3 bei eingeschossiger, offener Bauweise wird die harmonische Einbindung zukünftig zu erwartender Neubauten in die umgebende Baustruktur aus Einzelhäusern, teilweise mit kleineren Nebengebäuden, gewährleistet.

Innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes ist die Pflanzung je eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes sowie zur Kompensation der erstmals ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die im Süden vorhandenen Laubgehölze werden gefällt. Die Gemeinde wird im Bereich des Spielplatzes stattdessen 6 heimische, standortgerechte Laubgehölze pflanzen.

Eine vorhandene Leitungstrasse wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger gesichert.

2.3 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Erschließung des Dorfgebietes dienen weiterhin die vorhandenen umliegenden Straßen, die den Plangeltungsbereich begrenzen, Teilbereiche von "Heinrich-Kielhorn-Straße" und "Am Thieberg" werden als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der "Heinrich-Kielhorn-Straße" befindet sich im Platzbereich vor der Feuerwehr das Baudenkmal "Gemeindepumpe".

Die Erschließung des eingeschränkten Dorfgebietes erfolgt über einen 5 m breiten Stichweg von der "Heinrich-Kielhorn-Straße" aus, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße) festgesetzt wird. Der Ausbau ist gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen.

- Park und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze sind in den umgebenden Straßen in ausreichender Zahl vorhanden.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Grünfläche in der Ortsmitte von rd. 0,4 ha auf rd. 0,12 ha reduziert und als öffentliche Grünfläche weiterhin mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der von der "Wallstraße" abzweigende vorhandene Fußweg wird in einer Breite von mind. 2 m ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf dem Flurstück 627/37, im Straßenkreuzungsbereich von "Mittelweg", "St.-Martin-Straße" und "Am Thieberg", wird in einer Größe von rd. 0,08 ha die vorhandene

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

Parkanlage als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um ihren Bestand zu sichern.

Der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird verortet und der Erhalt durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Darüber hinaus wird es als angemessen erachtet für die Bäume, die im Interesse einer sinnvollen Erschließung und zur effizienten Ausnutzung der Baugrundstücke im Dorfgebiet gefällt werden müssen, 6 neue Bäume im Bereich des Spielplatzes zu pflanzen.

2.5 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Für die Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren werden aufgrund der Bauweise und Nutzungsstruktur ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Der Standort eines Spielplatzes in der Ortsmitte von Vallstedt wird durch die Beibehaltung einer ca. 1.200 m² großen, öffentlichen Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung weiterhin gesichert. Den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist damit hinsichtlich der Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren weiterhin hinreichend entsprochen.

2.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze erfolgen.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert, bzw. für eine weitere Nutzung, z. B. zur Gartenbewässerung, gesammelt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Hinterlieger haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge problemlos anfahren können. Nach der Leerung sind die Behälter auf die privaten Grundstücke zurück zu holen.

2.7 BRANDSCHUTZ

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Darüber hinaus ist das bestehende Feuerwehrgerätehaus durch das entsprechende Planzeichen gesichert.

2.8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes, im Zentrum der Ortslage in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben, ist hier mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Den vorhandenen Gegebenheiten und den Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft wird durch die Festsetzung von Dorfgebieten bzw. eingeschränkten Dorfgebieten Rechnung getragen (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2).

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

Die, ggf. durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe, verursachten Emissionen wie Staub sind dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, hinzunehmen.

Tierhaltung im größeren Umfang erfolgt in der Nachbarschaft nicht. Es handelt sich lediglich um Betriebe mit Ackerwirtschaft.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Im vorliegenden Bebauungsplan werden für einen großteils bereits bebauten Altdorfbereich in der Ortslage Vallstedt entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans Dorfgebiete in einer Größenordnung von ca. 2,54 ha festgesetzt.

Für diesen Bereich ist die Eingriffsregelung gem. § 1 a i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe werden anhand des jeweiligen Bauvorhabens nach § 34 zu beurteilen sein und sind im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Regelungen auszugleichen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen der Bestandssituation. Weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. In diesen Bereichen werden aufgrund fehlender Darstellungen konkreter Planungsabsichten keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplan "Vallstedt-Ortsmitte" setzt weiterhin im Umfang von ca. 0,26 ha ein eingeschränktes Dorfgebiet mit dem Ziel fest, für den Bedarf an innerer Umsetzung in Vallstedt Bauplätze vorzuhalten. Um gänzlich neue Eingriffe am Ortsrand zu vermeiden und in der bebauten Ortslage nach zu verdichten, wird die ca. 0,4 ha große Grünfläche im Zentrum, z. Zt. als Spiel- und Bolzplatz genutzt, teilweise für die Planung herangezogen. Dabei wird die Funktion des Spielplatzes sowie die Fußgänger Verbindung von der Wallstraße aus weiterhin durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert.

Der südliche Bereich der öffentlichen Grünflächen wird im Umfang von rd. 0,26 ha zur erstmaligen Bebauung herangezogen.

Um eine Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird ein Teil der vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume und Gehölzgruppen innerhalb der öffentlichen Grünflächen verortet und der Erhalt durch textliche Festsetzungen gesichert. Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen für den Ausgleich in Form von versiegelungsbezogenen Gehölzpflanzungen. Zum Ausgleich des Gehölzbestandes im südlichen Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes wird die Gemeinde innerhalb der Spielplatzfläche 6 heimische, standortgerechte Laubbäume pflanzen.

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 ¹⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{2) 3)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁵⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vechelde, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vechelde abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für den Planbereich wurde eine Bestandsaufnahme zugrunde gelegt und Eingriff und Ausgleich bilanziert. Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird eine Versiegelung bis zu ca. 0,12 ha des rd. 0,26 ha großen eingeschränkten Dorfgebietes und zusätzlich eine Anliegerstraße mit einer Fläche von rd. 0,03 ha ermöglicht. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist für diesen Eingriff gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,3 zu fordern, d. h. ca. 0,05 ha sind aufzuwerten.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTAND

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Plangelungsbereich frei von umweltbezogenen Vorrang- oder sonstigen Vorsorgefestlegungen. Es gelten keine besonderen zeichnerischen Festlegungen.

Bei dem Plangebiet (MDe) selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche (Spielplatz), deren Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt eher gering einzustufen ist. So handelt es sich bei dem Boden um einen stark überprägten Naturboden, der von allgemeiner Bedeutung ist. Die Grundwassersituation ist durch die vorhandene Nutzung wenig beeinträchtigt und damit ebenfalls von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen besitzt das Gebiet auch keine Funktion für die Erholung oder Naherholung oder für die Klimaverbesserung innerhalb der Ortslage. Auch das Landschaftsbild leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist damit von geringer Bedeutung. Lediglich im Hinblick auf die Belange Klima und Luft ist davon auszugehen, dass die Flächen in gewissem Umfang als klimatischer Ausgleichsraum wirken.

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

³⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁴⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, zuletzt geändert 2000

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tierarten kommen im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor. Im Nordwesten des Plangebietes, an der Heinrich-Kielhorn-Str. gelegen, befindet sich das Baudenkmal "Gemeindepumpe". Weitere Bau- oder Kulturdenkmale, Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Umweltrelevante Restriktionen im Umfeld des Plangebiets bestehen nicht.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Durch die Planung werden teilweise erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet. So wird durch die zukünftige Versiegelung mit Gebäuden das Bodenleben in diesen Bereichen zerstört. Gleichzeitig wird die Luft durch Abgase und Wärmespeicherung in ihrer Qualität beeinträchtigt. Teilweise wird auch die Grundwasserneubildung verhindert. Die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für den Fall, dass die Planung nicht umgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung als intensive Grünfläche zu Spielzwecken fortgeführt wird. Damit bleibt der Gesamtbereich als Biotoptyp von geringer Bedeutung erhalten.

3.2.3 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das geplante Vorhaben lassen sich aufgrund der Lage der Planung inmitten der bebauten Ortslage keine neuen relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern feststellen.

3.2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Mit ihrer Plan- und Standortentscheidung hat die Gemeinde der Nachverdichtung in der bebauten Ortslage den Vorzug vor gänzlich neuen Eingriffen am Ortsrand gegeben. In dem durch dörfliche Wohnbebauungen mit teilweise landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Bereich, wird eine derzeit als Spiel- und Bolzplatzfläche genutzte Grünfläche von ca. 0,4 ha auf ca. 0,12 ha reduziert. Ca. 0,26 ha werden zur Nutzung als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt.

Aufgrund der Nachbarschaft und des Charakters von Vallstedt wird an dieser Stelle das Dorfgebiet eingeschränkt. Zugelassen werden lediglich sonstige Wohngebäude, Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebener-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

werksstellen. Es ist mit der Entstehung von ca. 3 freistehenden Einfamilienhäusern mit den zugehörigen Hausgärten zu rechnen. Zur Sicherung des ortsbildprägenden Grünbestandes wurde dieser innerhalb der öffentlichen Grünflächen verortet und als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin ist je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein heimisches standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird die Kompensation für die Eingriffe durch die Neubebauung gewährleistet.

3.2.5 PLANUNGSAalternativen

Die Betrachtung der Planungsalternativen bezieht sich nicht auf eine Standortdiskussion, da diese bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt wurde. Die Alternativenprüfung bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans. Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,3, ein Vollgeschoss) bleiben hinter dem Maß der benachbarten Bebauung zurück. Im Bezug auf die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen bieten sich über die festgesetzten raumbildenden Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen hinaus keine sinnvollen weitergehenden Möglichkeiten. Das relativ kleine Plangebiet bietet kaum Parzellierungsalternativen, die eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglichen.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Peine und Flächennutzungsplan der Gemeinde Vechelde) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Das Ergebnis wurde unter Anwendung des Bewertungsmodells "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den dadurch vorbereiteten Eingriffen gegenübergestellt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Zuge der Planrealisierung wird darauf zu achten sein, dass die vorhandenen raumbildenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Im Rahmen ihrer Sorgfaltspflicht wird die Gemeinde zu gegebener Zeit den Vollzug des Bebauungsplanes einschließlich der Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von heimischen, standortgerechten Laubbäumen kontrollieren und erforderlichenfalls von der Möglichkeit des Pflanzgebotes gem. § 178 BauGB Gebrauch machen.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die vorliegende Planung werden im Altdorf von Vallstedt bereits bebaute Bereiche als Dorfgebiete im Umfang von ca. 2,54 ha festgesetzt. In diesem Bereich ist die Eingriffsregelung gem. § 1 a i. V. m. § 30 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe werden anhand des jeweiligen Bauvorhabens nach § 34 zu beurteilen sein und sind im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Regelungen auszugleichen.

Im Zentrum wird auf dem südlichen Abschnitt einer vorhandenen Grünfläche ein eingeschränktes Dorfgebiet sowie eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die erstmaligen Versiegelungen zu gewährleisten. Für das eingeschränkte Dorfgebiet in einer Größe von rd. 0,26 ha wird eine eingeschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Insofern wird die Versiegelung von ca. 0,12 ha dieser Fläche und zusätzlich einer Anliegerstraße von rd. 0,03 ha Fläche planungsrechtlich erstmals ermöglicht. Für ca. 0,15 ha ist für den Eingriff in das Schutzgut Boden ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,3 nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) zu fordern.

Durch die gewählten Planfestsetzungen - je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche im eingeschränkten Dorfgebiet und für die neue Straße ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen und die ortsbildprägenden Gehölze zu erhalten - ist mit der Entstehung von raumbildenden Gehölzstrukturen in den Hausgärten sowie dem Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzstrukturen zu rechnen.

Die im Süden vorhandenen Laubgehölze werden gefällt. Die Gemeinde wird im Bereich des Spielplatzes stattdessen 6 heimische, standortgerechte Laubgehölze pflanzen.

So wird ein als angemessen erachteter Ausgleich gewährleistet. Es verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Denkmalschutz

Die **Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreis Peine** weist in ihrer Stellungnahme vom 04.08.2005 darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Ortskern mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist und die Belange des § 14 NDSchG zu berücksichtigen sind.

- Immissionsschutz

Die **Deutsche Bahn Netz** weist mit ihrem Schreiben vom 19.07.2005 vorsorglich auf folgenden Sachverhalt hin:

In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderli-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

che Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.

- Vorbeugende Brandschutz

Am 04.08.2005 weist der **Landkreis Peine** auf folgendes 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 Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung $96 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ 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 Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von 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:

Der **Wasserverband Peine** gibt am 18.07.2005 folgende Hinweise und Anregungen:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortslage Vallstedt.
2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir mit, dass maximal die Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ 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.
3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

Am 15.07.2005 weist die **T-Com** auf folgendes hin:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebiets, ... 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 darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauptzuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den 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-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen **Polizeidirektion Hannover** teilt mit Schreiben vom 19.07.2005 mit, dass im Hinblick auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sollten die zuständigen Stellen benachrichtigt werden.

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 24.10.2005 weist die **Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** auf ihre gegebenenfalls erforderliche Stellungnahme im Wasserrechts- oder sonstigen Verfahren hin.

- Landwirtschaft

Mit ihrem Schreiben vom 03.08.2005 und vom 01.11.2005 wird von der **Landwirtschaftskammer Hannover** auf Folgendes hingewiesen:

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe. An das Plangebiet angrenzend an der Wallstraße, Am Mittelweg und

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

an der St. Martin Straße befinden sich weitere landwirtschaftliche Betriebe. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich fast ausschließlich um Ackerbaubetriebe. Der Betrieb Am Mittelweg betreibt Pferdehaltung. Wie in den meisten Ackerbaubetrieben nötig, verfügen die Betriebe über Lagerkapazitäten wie auch die nötigen Maschinen und Geräte zur Trocknung und Einlagerung von Getreide. Von all diesen Tätigkeiten können gelegentlich Immissionen in Form von Geräuschen und Staub im angrenzenden Umfeld auftreten, welche u. E. nach als ortsüblich zu dulden sind. Ein entsprechender Hinweis im Begründungstext wäre hilfreich.

5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 08.08.2005 bis 12.08.2005 und vom 05.09.2005 bis 12.09.2005 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

5.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2005 zur Stellungnahme bis zum 08.08.2005 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 30.09.2005 im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 4a (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 04.11.2005 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2005 über die Offenlage informiert.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

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

Die vorgetragene Anregung führte zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragene Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der bebauten Ortslage von Vallstedt. Er befindet sich zwischen "H. Kielhorn Straße", "Wallstraße", "St. Martins Straße" und "Mittelweg" und ist darüber hinaus von dörflicher Wohnbebauung umgeben.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Nachverdichtung im Sinne sparsamen Umganges mit Grund und Boden die Realisierung einiger neuer sonstiger Wohnhäuser an zentraler Stelle im Ort zu ermöglichen. Der hierfür in Anspruch genommene Spielplatz wird lediglich verkleinert und dabei neu gestaltet. Die einbezogene vorhandene Bebauung wird lediglich in ihrem Gebietscharakter als Dorfgebiet erfasst. Darüber hinaus werden für den Bereich keine Regelungen getroffen.

6.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung statt. Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juli/August 2005 anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchgeführt. Es wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Landwirtschaft und zum Gehölzbestand sowie zur Denkmalpflege gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel erfolgten, wurden verschiedene Hinweise zu den Gehölzbeständen, zur Ver- und Entsorgung sowie zu den landwirtschaftlichen Betrieben wiederholt.

6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zum vorhandenen Gehölzbestand, zur Denkmalpflege sowie die landwirtschaftlichen Belange wurden in der Begründung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen wurden im Rah-

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

men der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Insbesondere wurden für die Eingriffsbilanzierung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" des NLÖ von 1994 verwendet. Das benannte neuere Modell liegt bisher nicht vor.

Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Vechelde als Satzung beschlossen. Der Begründung mit dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

Die im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind teilweise bereits hergestellt.

Die Flächen für die neu zu erstellende Anliegerstraße befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

8.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Die im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege bestehen zum größten Teil; hier werden der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Die erstmalige Herstellung zur Erschließung des eingeschränkten Dorfgebietes einschließlich der Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Auf eine Kostenberechnung im Einzelnen wird verzichtet.

8.2 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan neu festgesetzten Anliegerstraße wird durch die Gemeinde Vechelde vorgenommen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Vallstedt, Landkreis Peine

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.10.2005 bis 04.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 9.1.2006 durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum o. g. Bebauungsplan beschlossen.

Vechelde, den 18.1.2006

gez. Marotz
(Bürgermeister)

Siegel