

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ortsdurchfahrtsgrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Bäume anpflanzen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe Nachrichtliche Übernahme

Textliche Festsetzungen

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) gemäß dem jeweiligen in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich erfüllt werden.
 - Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "Maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedriger Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.
- Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und in einzelnen oder allen Geschossen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Innerhalb einer Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K52 dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht errichtet werden. Dies gilt ergänzend für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausgleichsmaßnahmen.
Die Grundstücke sind in Richtung auf die Kreisstraße K52 ohne Tür und Tor einzufrieden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
 - Gemäß Planzeichnung sind mindestens 4 standortheimische Laubbäume gem. Artenliste 1 zu pflanzen.
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige Strauch-Baumhecke gem. Artenliste 1 u. 2 anzulegen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Die ehemalige Schmiede auf Grundstück Heerstraße 5 ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG als Baudenkmal ausgewiesen. Genehmigungspflichtige und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen im Planbereich des Bebauungsplans sind vor Maßnahmebeginn der unteren Denkmalschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen (§§ 8 und 10 NDSchG).

Hinweise

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzqualitäten:
Bäume sind als Hochstamm in einer Qualität von mindestens STU 18 - 20 cm in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von mindestens 2xv, 60 - 100 cm, zu pflanzen.
- Strauch-Baumhecken:
Die Abstände zwischen Gehölzen in der Reihe sollen maximal 1,50 m, zwischen Reihen maximal 2,00 m betragen. Reihen sind versetzt anzuordnen.
- Pflegemaßnahmen:
Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Die Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Artenlisten:
Die Artenlisten sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Präambel und Ausfertigung

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

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Planverfasser

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

Braunschweig, den 15.05.19

gez. Schwerdt
gez. Görner (Planverfasser)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 15.10.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Peine, den 20. MAI 2019

gez. W. Borch, VmOAR (Katasteramt Peine) Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 06.05.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechelde, den 27. Mai 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 06. Juni 2019 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Peine bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 06. Juni 2019 in Kraft getreten.

Vechelde, den 12. Juni 2019

gez. Werner (Bürgermeister) Werner Bürgermeister Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Vechelde, den

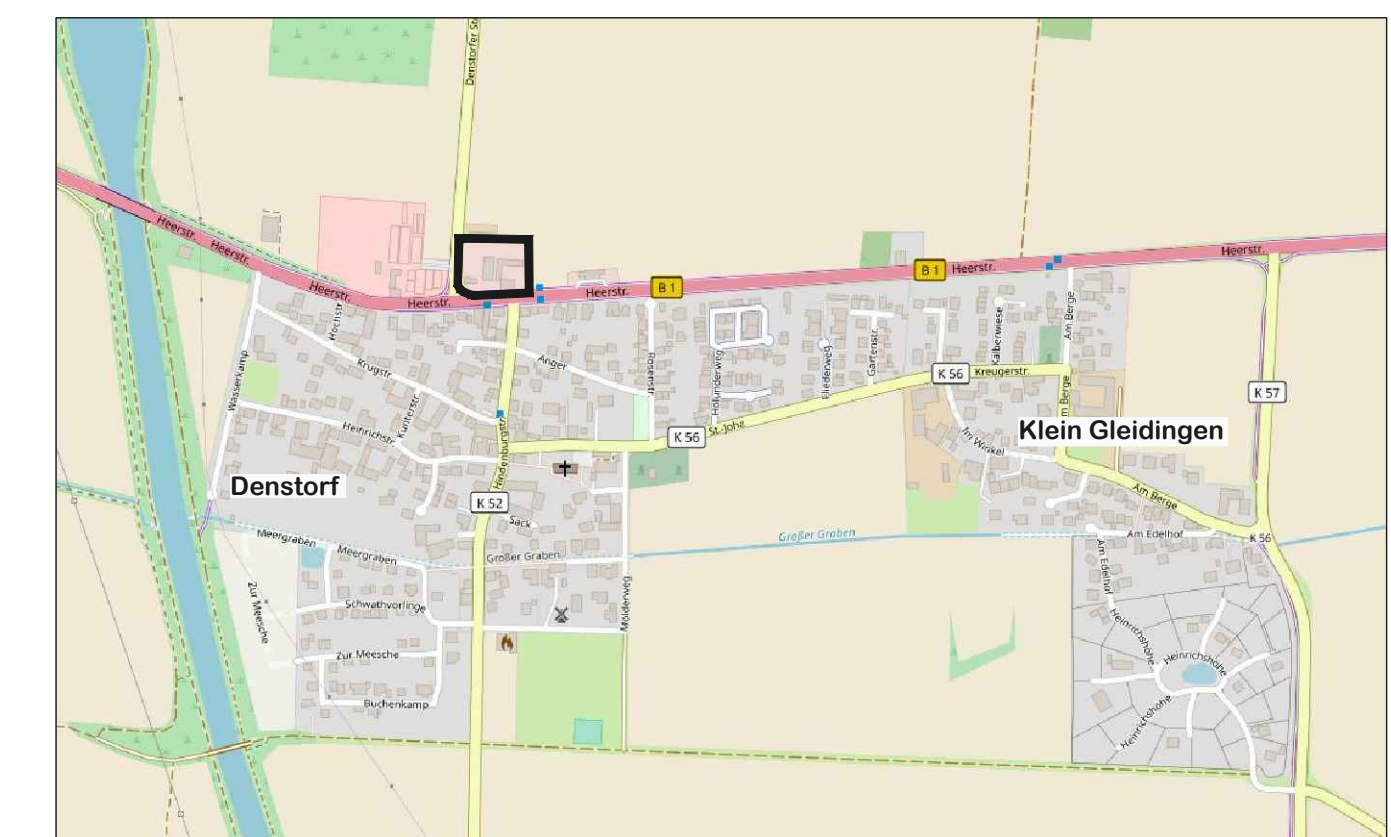
..... (Bürgermeister)

780 / 450



AH 05.2019
AH 04.2019
AH 10.2018

M 1:1.000



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

Vechelde, den
Der Bürgermeister

i.A.
(Grabsch)

**Gemeinde Vechelde
Gemeindeteil Denstorf**

Heerstraße

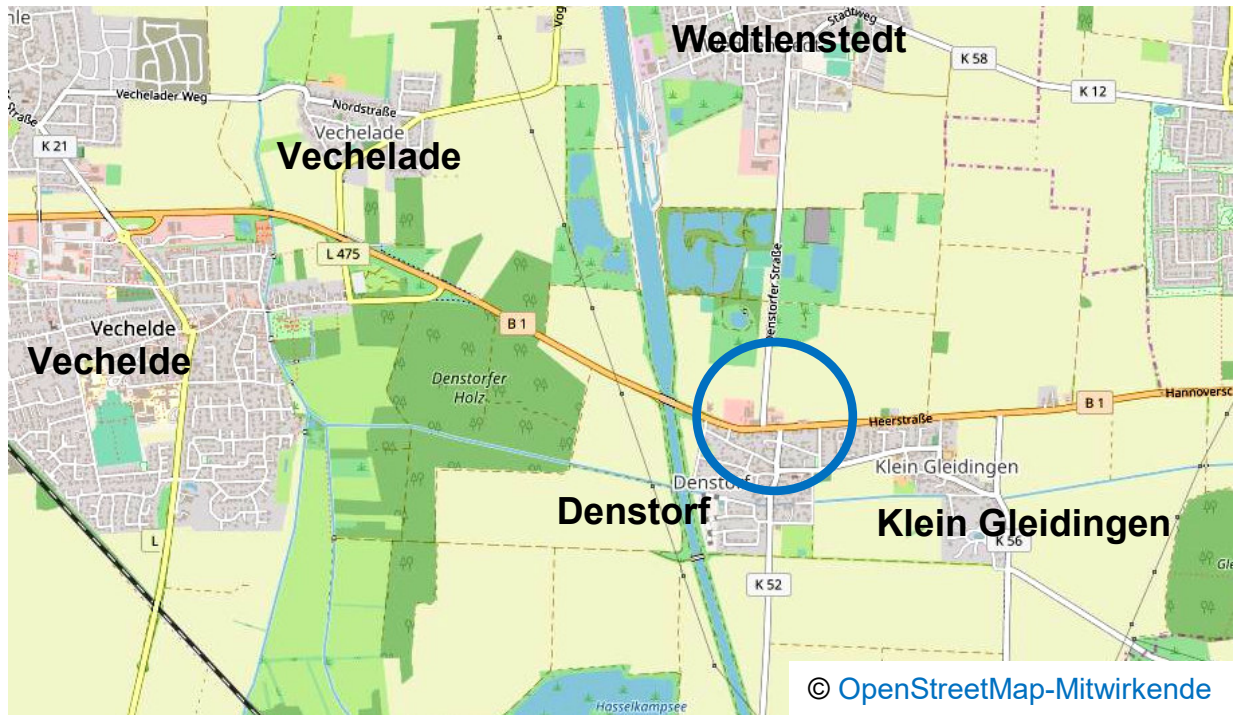
Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Denstorf, Landkreis Peine

Begründung zum Bebauungsplan Heerstraße



2019
In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 3 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 3 |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage | 4 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 5 |
| 2.0 Planinhalt/Begründung | 6 |
| 2.1 Baugebiete | 6 |
| 2.2 Verkehrliche Belange | 7 |
| 2.3 Ver- und Entsorgung | 9 |
| 2.4 Brandschutz | 9 |
| 2.6 Baugrund | 10 |
| 3.0 Umweltbelange | 11 |
| 3.1 Natur und Landschaft | 11 |
| 3.2 Immissionsschutz | 12 |
| 3.3 Bodenschutz | 14 |
| 3.4 Kulturgüter/Denkmalschutz | 14 |
| 4.0 Flächenbilanz | 15 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 15 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 16 |
| 7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 16 |
| 8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans | 16 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 17 |
| Anhang | 18 |

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Die aus den 17 Gemeindeteilen Alvesse, Bettmar, Bodenstedt, Denstorf, Fürstenau, Groß Gleidingen, Klein Gleidingen, Köchingen, Liedingen, Sierße, Sonnenberg, Vallstedt, Vechelade, Vechelde, Wahle, Wedtlenstedt und Wierthe bestehende Einheitsgemeinde hat z. Zt. rd. 17.500 Einwohner auf einer Fläche von rd. 7.590 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbands Großraum Braunschweig gilt für Vechelde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft eine Fläche am Nordrand des bebauten Siedlungsbereichs des Gemeindeteils Denstorf unmittelbar im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 1 (Heerstraße) mit der Kreisstraße 52. Für die Wiedernutzbarmachung des Gebietes sind städtebauliche Ordnungskriterien erforderlich, die über einen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

Der rd. 880 Einwohner zählende Gemeindeteil Denstorf liegt im Osten des Gemeindegebiets an der Bundesstraße B1 zwischen dem Hauptort Vechelde und der Stadt Braunschweig. Durch die Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte geht der Siedlungsbereich im Nordosten fast unmerklich in den bebauten Siedlungsbereich des Gemeindeteils Klein Gleidingen mit seinen rd. 410 Einwohnern über, so dass hier eine Siedlungsagglomeration mit annähernd 1.300 Einwohnern entstanden ist.

Während der wohnbauliche Siedlungsschwerpunkt südlich der Bundesstraße liegt, konzentriert sich insbesondere nördlich der Bundesstraße Gewerbe.

Zentrale, soziale und schulische Einrichtungen der beiden Gemeindeteile finden sich im nahe gelegenen Vechelde und Wedtlenstedt. In Denstorf selber bestehen ein Kindergarten sowie ein Dorfgemeinschaftshaus, das u. a. für das durch Vereine getragene gemeinschaftliche dörfliche Leben genutzt wird.

Die B1 schafft die verkehrliche Einbindung des Ortes in das regionale und landesweite Straßenverkehrsnetz. Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

(ÖPNV) besteht u. a. über eine Bushaltestelle unmittelbar in Höhe des Planbereichs. Die Haltestelle wird von der Linie 450 der Braunschweiger Verkehrs GmbH angefahren mit Verbindungen nach Vechelde und zum Rathaus in Braunschweig.

Eine Funktionszuweisung seitens der Regionalplanung besteht für den Gemeindeteil Denstorf nicht. Allerdings hat die Gemeinde im Rahmen der 83. Änderung ihres Flächennutzungsplans mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig einen raumordnerischen Vertrag geschlossen, nach dem für Denstorf auch eine Entwicklung zulässig ist, die über den Eigenbedarf des Gemeindeteils hinausgehen darf, sofern der Gesamt-Eigenbedarf aller nicht-zentralen Orte in der Gemeinde nicht überschritten wird.

Eine weitere besondere Funktionszuweisung für den Ort innerhalb der Gemeinde besteht darin, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde unmittelbar nördlich des Planbereichs großräumig gewerbliche Entwicklungsflächen ausweist.

Der Bebauungsplan setzt auf gerade einmal 0,49 ha Fläche ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Dabei ist die Fläche bereits etwa zur Hälfte mit Wohnungen bebaut, so dass im Sinne einer gleichberechtigten Nutzungsmischung noch rd. 0,25 ha für nicht wesentlich störendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Eine Betroffenheit der Ziele der Raumordnung ergibt sich hieraus nicht, so dass die Planung den gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 4 BauGB entspricht..

1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Wiedernutzbarmachung eines teilweise aufgelassenen Standortes innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs (Innenbereich) von Denstorf zugunsten von Wohnen und Gewerbe. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insofern der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a Abs. 1 BauGB und soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Insofern handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 2.940 m² den in § 13a BauGB genannten Grenzwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind aktuell nicht absehbar.

Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines kleineren Mischgebietes (MI) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

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

Die Gemeinde Vechelde besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als gemischte Baufläche (M) darstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Entwicklung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechen insofern den gesetzlichen Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um bauplanungsrechtliche Ordnungskriterien für eine Wiedernutzbarmachung des teilweise aufgelassenen Grundstücksgeländes an der Heerstraße in Denstorf zu schaffen. Das traditionell mit Wohnen und Gewerbe durchmischte Grundstück soll der verkehrsgünstig gelegenen Lage geschuldet weiterhin für eine solche Nutzungsmischung zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Planungen soll auch eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Verlauf der K52 vorbereitet werden. Der zuständige Straßenbaulastträger der Kreisstraße, der Fachdienst Straßen beim Landkreis Peine, hat mit Stellungnahme vom 31.01.2019 eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden auf Höhe der Zufahrt zum gegenüberliegenden Gelände der Gärtnerei unter Beachtung des § 4 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG) in Aussicht gestellt.

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

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurde das Plangebiet in Bezug auf den angrenzenden Straßenverkehr schalltechnisch untersucht¹⁾. Sich hieraus ergebende Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm, wurden nach Abwägung durch die Gemeinde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wirkt sich bezogen auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" im Grundsatz in gleicher Weise auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugunsten der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsstätten aus. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

¹⁾ Bonk - Maire – Hoppmann PartGmB: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Heerstraße" der Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Denstorf, Nr. 18176, Garbsen, 29.11.2018

2.0 Planinhalt/Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Das von jeher mit Wohnen und Gewerbe durchmischte Grundstück im Kreuzungsbereich der B1 und der K52 soll der verkehrsgünstig gelegenen Lage geschuldet weiterhin für eine solche Nutzungsmischung zur Verfügung stehen. Nachdem in einem ersten Schritt im Osten des Gebietes auf Grundlage von § 34 BauGB bereits zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, soll nach Abriss des Altgebäudebestandes im Westen des Gebietes ein Hotel gebaut werden. Zur Sicherung dieser Nutzungsmischung auch auf bauplanungsrechtlicher Ebene, setzt der Bebauungsplan entsprechend ein Mischgebiet (MI) fest. Mischgebiete charakterisieren sich über eine gleichberechtigte Nutzungsmischung aus Wohnen und (das Wohnen) nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Der zentralen Lage des Planbereichs sowie der Vornutzung geschuldet, wird bei der Festsetzung der zulässigen Bodenversiegelung die gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 herangezogen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 80% der Grundstücksfläche zulässig.

Die innerhalb des Ortes und des Planbereichs vorhandene Bebauung beachtend, werden maximal II Vollgeschosse zugelassen. Zur Begrenzung der Bebauungsdichte in Bezug auf die örtliche Bebauungsstruktur, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt, so dass eine vollständige II-Geschossigkeit (für Hauptanlagen) auf maximal 40% der Grundstücksfläche möglich wäre.

Besondere Kriterien für Regelungen zur Bauweise lassen sich aus der Baustruktur im Altdorf und der unmittelbaren Umgebung nicht ableiten. So finden sich hier sowohl Elemente der offenen Bauweise wie auch grenzständige Gebäude. Insofern übt die Gemeinde hier eine Zurückhaltung in der Regelung der Bauweise aus und lässt innerhalb des Planbereichs sowohl eine offene Bauweise (o) wie auch Elemente der geschlossenen Bauweise (ohne Grenzabstand) zu und formuliert hier eine von § 22 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise (a).

Die aktuellen Planungen zum Bau des Hotels sehen die Anlage einer Stellplatzanlage in Richtung auf die Kreuzung vor. Andererseits wäre aber auch eine straßenbegleitende Bebauung denkbar, die den Kreuzungsbereich räumlich fasst und die rückwärtigen Grundstücksbereiche vor Lärm abschirmt. Um für die Zukunft beide Varianten einer Bebauung zuzulassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche, die über das offene Mittel der Baugrenze festgesetzt wird, relativ großzügig gehandhabt. So wird die überbaubare Grundstücksfläche zu den äußeren Grenzen zumeist nur auf den Mindestgrenzabstand gem. NBauO von 3,00 m eingeschränkt. Größere Einschränkungen betreffen nur den Nordrand, wegen der hier vorzunehmenden Randeingrünungen, und den Nordwesten, wegen der dortigen Anbaufreiheit gem. Nds. Straßengesetz (NStrG) (siehe Pkt. 2.2. Verkehrliche Belange).

Der nordwestliche Planbereich wird sich auch künftig am Verlauf der freien Strecke der Kreisstraße K52 befinden, für die der Bebauungsplan – abgeleitet aus dem Nds. Straßenverkehrsgesetz – eine Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB be-

stimmt. Anlagen, auch solche die genehmigungsfrei sind, sind innerhalb der Zone nur mit Zustimmung des zuständigen Kreisstraßenbaulastträgers zulässig.

Zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das Baugebiet. Die Begründung und Erläuterung hierzu ist dem Pkt. 3.2 Immissionschutz der Begründung zu entnehmen.

Zur Berücksichtigung des Ortsbildes sowie den allgemeinen Belangen des Naturschutzes und insbesondere des Artenschutzes, bestimmt der Bebauungsplan das Anpflanzen von Gehölzen. Dabei sind auf den im Kreuzungsbereich gelegenen Flächen, für die das aktuelle Baukonzept Stellplätze vorsieht, mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen, um die Fläche in Richtung der Kreuzung durch grünräumliche Elemente zu gliedern.

Für den Verlust von Gehölzen, die sich noch bis vor kurzem in den seitlichen und rückwärtigen Räumen des Plangebiets befanden, sind an den Nordwestgrenzen Strauch-Baumhecken anzulegen und zu entwickeln. Hiermit soll erreicht werden, dass mittelfristig wieder, wie noch vor den zuletzt erfolgten Bautätigkeiten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die heimische Tierwelt im Plangebiet entstehen.

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

2.2 Verkehrliche Belange

- Verkehrliche Belange

Der Planbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B1 und der Kreisstraße K52. Beide Straßen sind ausgebaut und öffentlich gewidmet. Eine Qualifizierung des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgaben gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist durch die Festsetzung der jeweiligen Straßenbegrenzungslinien gegeben.

Zur Erschließung der Mischgebietsflächen bestehen aktuell zwei Zu- und Abfahrten auf die hier innerhalb der geschlossenen Ortschaft verlaufenden Bundesstraße B1. Im Unterschied dazu befindet sich die Kreisstraße K52 von km 0,005 an außerhalb der Ortsdurchfahrt von Denstorf.

Aufgrund der vorhandenen beidseitigen Bebauung an der Kreisstraße und der vorliegenden Planungen, die auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der Kreuzung zur Folge haben, hat der zuständige Straßenbaulastträger der Kreisstraße, der Fachdienst Straßen beim Landkreis Peine, mit Stellungnahme vom 31.01.2019 eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden auf Höhe der Zufahrt zum gegenüberliegenden Gelände der Gärtnerei unter Beachtung des § 4 Abs. 2 Nieders. Straßengesetz (NStrG) in Aussicht gestellt. Hierzu gehört folgendes:

- Die Ortsdurchfahrt muss innerhalb einer geschlossenen Ortslage liegen und auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sein.
- Der Streckenabschnitt, der zukünftig in der OD liegen soll, ist so zu gestalten, dass dieser einen innerörtlichen Charakter aufweist.
- Die Einrichtung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist von der Gemeinde Vechelde nach der Bauausführung schriftlich zu beantragen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgesehene Verlegung und stellt den künftigen Verlauf der Ortsdurchfahrtsgrenze nachrichtlich als "Ortsdurchfahrtsgrenze neu" dar.

Für die südlich der neuen Ortsdurchfahrtsgrenze gelegenen Baugebietsflächen bestehen damit künftig keine besonderen Restriktionen mehr, die sich aus dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) ergeben.

Für die nördlich der künftigen Ortsdurchfahrtsgrenze gelegenen Baugebietsflächen sind dagegen weiterhin die gem. § 24 Abs. 1 NStrG geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Anbaufreiheit zu beachten, die der Bebauungsplan gem. § 24 Abs. 6 NStrG als von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB übernimmt. Innerhalb einer Zone von 20 m, gemessen vom äußeren, dem Baugebiet zugewandten Rand der Fahrbahn der Kreisstraße, sind Anlagen, auch solche die genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des zuständigen Kreisstraßenbaulastträgers zulässig. In der Folge liegt es im Ermessen des Kreisstraßenbaulastträgers, ob hier bspw. Stellplätze errichtet werden dürfen oder nicht.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich B1/K52 soll die aktuell unmittelbar im Kurvenbereich B1/K52 gelegene Grundstückszufahrt aufgegeben und nach Norden an die Kreisstraße verlegt werden. Zur Sicherung dieser Planung und unter Berücksichtigung der sonstigen verkehrlichen Situation im Verlauf der Bundesstraße (Querungshilfe) bestimmt die Gemeinde auf Bebauungsplanebene mögliche Zu- und Abfahrtsbereiche auf die Bundes- und die Kreisstraße. Die aktuellen Planungen sehen für das Gebiet künftig zwar nur noch jeweils eine Zu- und Abfahrt auf die Bundes- und die Kreisstraße vor (siehe Bebauungsentwurf), der Bebauungsplan nimmt zusätzlich jedoch noch die bestehende (mittlere) Zufahrt zur Bundesstraße auf, um keine unnötigen Restriktionen für mögliche organisatorische oder bauliche Änderungen zu schaffen.

Von den Straßen ausgehende Lärmbelastigungen hat die Gemeinde im Rahmen der Planung fachgutachterlich untersuchen lassen. Hierauf aufbauend besitzt der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die durch die Bauherren zu beachten sind. Ansprüche der Bauherren gegenüber den Straßenbaulastträgern hinsichtlich des Straßenverkehrslärms werden durch die Planung insofern nicht vorbereitet. Gleiches gilt für ähnliche Emittenten des Straßenverkehrs wie Staub, Gase oder Erschütterungen.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht u. a. über eine Bushaltestelle unmittelbar in Höhe des Planbereichs. Die Haltestelle wird von der Linie 450 der Braunschweiger Verkehrs GmbH angefahren mit Verbindungen nach Vechede und zum Rathaus in Braunschweig.

- Park- und Stellplatzflächen

Notwendige Stellplätze sind innerhalb des Baugebiets in Form von Garagen oder Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nach den Vorgaben der NBauO nachzuweisen.

Die Belange des allgemeinen ruhenden Verkehrs sind durch einen entsprechenden Ausbau der öffentlichen Straßen beachtet.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über die im Straßenraum der Bundes- und der Kreisstraße liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Veränderungen der in den öffentlichen Straßenräumen liegenden Anlagen und Leitungen sind seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.

Mögliche Ergänzungen oder Veränderungen von Hausanschlüssen im Zuge von Umstrukturierungen oder weitergehenden Entwicklungen im Baugebiet sind ohne öffentliche Maßnahmen möglich und zwischen den Bauwilligen und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

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

Die Telekommunikationsgrundversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. In den Straßenräumen der Bundes- und Kreisstraße sind darüber hinaus auch Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland vorhanden.

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

Die Abwässer werden über das ebenfalls vom Wasserverband betriebene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Kläranlage in Wahle zugeleitet. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Die Ableitung anfallendem Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation möglich. Allerdings sollte vor einer Ableitung des Wassers zunächst eine örtliche Versickerung oder anderweitige Nutzung bspw. als Brauchwasser geprüft werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

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

2.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser gem. DVGW Arbeitsblatt ist sichergestellt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans hält die Freiwillige Feuerwehr unter Bezugnahme auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden für alle Schutzobjekte im Baugebiet erforderlich.

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine grundsätzlich bereit. Das vorhandene Wasser kann jedoch nur zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der

Verband weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

Sofern aufgrund von technischen Bedingungen (z. B. Druckschwankungen) die erforderlichen 96 m³ Löschwasser pro Stunde aus dem Trinkwassernetz temporär nicht gewährleistet werden kann, steht als Redundanz der Stichtank als unerschöpfliche Löschwasserentnahmestelle in einer Entfernung von ca. 400 m zur Verfügung. Der Bau einer Zisterne ist nicht erforderlich.

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

2.5 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht ein Spielplatz an der Rosenstraße in rd. 300 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

2.6 Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.04.2018 liegen im Untergrund des Planungsgebietes lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe, in der infolge von Auslaugungsprozessen (irreguläre Auslaugung) lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Im Umfeld der Planungsfläche sind bereits mehrere Erdfälle bekannt, diese liegen jedoch mehr als 100 m entfernt. Die Planungsfläche wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Die gründungstechnischen Erfordernisse für Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. So ersetzt die Stellungnahme des Landesamtes keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden. Die Beteiligung der Landesbehörde ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

3.0 Umweltbelange

3.1 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist weitestgehend baulich überformt. Dabei finden sich im Ostteil zwei Mehrfamilienhäuser, während der Westteil noch die Fundamentreste ehemaliger Gebäude und sonstige Versiegelungen aufweist. Unversiegelte Bereiche ohne Gehölze dominieren den Nordteil des Gebietes.

Als Teil des bebauten Siedlungsbereichs sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde an dieser Stelle die allgemeinen Anforderungen an Siedlung/Industrie/Gewerbe zu beachten.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine Hinweise auf weitergehende Belange ergeben.

Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen, so dass die Gemeinde begründeter Maßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet.

Vermeidung/Minimierung

Die Inanspruchnahme vorgentzter Flächen, die sich zudem innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereich befinden, verringert als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) den Verbrauch von unbelasteten Flächen im Außenbereich.

Als konkrete Vermeidungsmaßnahme werden Einzelbäume im Gebiet durch eine Erhaltungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB gesichert.

Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung am 13.12.2018 waren Bäume oder größere Gehölze im Planbereich nicht vorhanden. Der Gebäudebestand im Osten war relativ neu renoviert; im Westen waren auf den versiegelten Flächen noch Reste von Abrissmaßnahmen vorhanden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für die örtliche Tierwelt konnten damit ausgeschlossen werden. Auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Kartierung wurde insofern verzichtet.

Nach Auswertung von Luftbildern gab es vor den Abrissmaßnahmen am Nord- und Nordwestrand einige Einzelbäume und Sträucher. Bei Bäumen und Sträuchern ist

allgemein davon auszugehen, dass diese eine gewisse Bedeutung als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die heimische Tierwelt besitzen. Um diesen Zustand kurz-bis mittelfristig wieder herzustellen, setzt der Bebauungsplan im Nordwesten des Plangebietes Ersatzpflanzungen für den Verlust der Gehölze fest.

3.2 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Zur ausreichenden Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der unmittelbaren Lage des Planbereichs an der Bundesstraße 1 und der Kreisstraße 52 wurde der Aspekt des Straßenverkehrslärms fachgutachterlich untersucht²⁾.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Für Mischgebiete (MI) gelten Immissionsgrenzwerte (IGW) von 64 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 54 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Maß für die Prüfung von Beeinträchtigungen bei der städtebaulichen Planung sind die sog. "Orientierungswerte" gem. Beiblatt 1 der DIN 18005, die gegenüber den Werten der 16. BImSchV für Verkehrslärm einen um jeweils 4 dB(A) höheren Schutzanspruch einfordern (60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nachtzeit).

Nach dem Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 wird betont, dass es sich bei den Orientierungswerten um Hilfwerte für die Bauleitplanung handelt, von denen bei einzelnen Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Voranzustellen bei der Diskussion des Schutzes vor Straßenverkehrslärm bei dieser Planung ist, dass es sich hier nicht um eine klassische Neuplanung im Sinne des o. g. Runderlasses handelt, sondern um ein historisch gewachsenes Gebiet mit einem bestehenden Konflikt zwischen dem Wohnen und dem Straßenverkehrslärm. Dem zufolge erübrigen sich sowohl eine grundsätzliche Standortdiskussion wie auch die Prüfung aktiver straßenbegleitender Schallschutzmaßnahmen. Aus dem vorgenannten Grund werden im Bebauungsplan Schutzmaßnahmen vor Lärm einzig auf Regelungen zum passiven (baulichen) Schallschutz abgestellt.

In Bezug auf die Bundesstraße 1 geht das Schallgutachten bei seiner Grundlagenermittlung von der Straßenverkehrszählung 2015 aus und berücksichtigt darüber hinaus für die allgemeine Verkehrsentwicklung einen Zuschlag von 15% für das Prognosejahr 2030. In der Folge legt das Gutachten eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV 2030) von 16.250 Kfz/24h zu Grunde. Für die Bestimmung der Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 52 greift das Schallgutachten auf die Grundlagenermittlungen zum Bebauungsplan "Ackerweg" der Gemeinde Vechelde zurück, der sich an der südlichen Ortseinfahrt von Wedtlenstedt im Verlauf der K52 befindet. Danach ergibt sich hier eine Prognosebelastung von 5.100 Kfz/24h (DTV-Wert).

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) bei einer freien Schallausbreitung in der Freiflächenzone (Auf-

²⁾ Bonk - Maire – Hoppmann PartGmB: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Heerstraße" der Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Denstorf, Nr. 18176, Garbsen, 29.11.2018

punkthöhe von 2,0 m) erst in einer Entfernung von rd. 30 m zur Bundesstraße und rd. 30 m zur Kreisstraße eingehalten wird. Die Werte der 16. BImSchV werden ab einem Abstand von rd. 10 bis 15 m zu den Straßen eingehalten.

Wird dagegen die vorhandene und geplante Bebauung eingestellt zeigt sich, dass sich ein ausreichender Freiflächenschutz im Sinne der Orientierungswerte bereits unmittelbar hinter den Gebäuden einstellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich insofern in einfacher Weise realisieren, so dass die Gemeinde hier keinen besonderen Regelungsbedarf sieht, zumal der Planbereich aktuell bereits etwa zur Hälfte neu bebaut wurde. Dabei zeigen die Rechenbeispiele des Gutachtens anhand der vorhandenen und geplanten Bebauung, dass das aktuell neu entstandene Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Geländes aufgrund der vorgelagerten Villa gut gegenüber dem Straßenverkehrslärm geschützt ist. Weitergehende Hinweise für die Anordnung von schutzwürdigen Außenwohnbereichen können dem Schallgutachten entnommen werden.

Die Bestandsgebäude im Planbereich sind II-geschossig. Eine entsprechende Bebauung sichert auch der Bebauungsplan ab. Dem folgend hat das Schallgutachten seine weiteren Ausbreitungsberechnungen auf die 1. Obergeschossebene abgestellt, da sich hier die Lärmeinflüsse ungünstiger darstellen als in der Erdgeschossebene.

Nach den Ausbreitungsberechnungen werden die Orientierungswerte für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) im Plangebiet mehrheitlich überschritten. Erst in einem Abstand von rd. 40 m zur Bundesstraße bzw. 35 m zur Kreisstraße werden die Werte eingehalten. Für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) stellt sich die Situation noch etwas ungünstiger dar. Für diesen Zeitraum werden die Orientierungswerte im gesamten Planbereich überschritten.

Aufbauend auf die oben stehenden Ausführungen zur Art der Planung trifft das Schallgutachten Aussagen zum Umfang des passiven (baulichen) Schallschutzes, die der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Festsetzung übernimmt. Dabei stellt die Festsetzung die Situation dar, die sich bei freier Schallausbreitung ermittelt. Abschirmende Gebäudekörper oder eine von den Straßen abgewandte Außenfassade werden über diese pauschale Festsetzung nicht erfasst, so dass der Bebauungsplan von vornherein eine Ausnahme im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB zulässt. So ist es möglich, dass von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen werden kann, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Schutzwerte der DIN 4109 auch durch geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz erreicht werden können (Einzelnachweis auf Baugenehmigungsebene).

Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume eine Raumlüftung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt, da der bauliche Schallschutz dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist. Darüber hinaus wird empfohlen, auch bei der Lage im Beurteilungspegel ab 35 dB(A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Raumlüftung zu gewährleisten.

Landwirtschaft/ Gartenbau

Umliiegend um das Plangebiet befinden sich Produktions- und Lagerflächen für den Gartenbau und für die Landwirtschaft. Insofern sind entsprechend Immissionen durch die Landwirtschaft bzw. die Gärtnerei nicht auszuschließen. Aufgrund der Einstufung des Gebietes als Mischgebiet ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Immis-

sionen innerhalb des hier geltenden Rahmens bewegen und sich nicht wesentlich störend auswirken.

3.3 Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Planbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Lössbörde. Die Böden im Gebiet sind den Pseudogley-Parabraunerden zuzurechnen. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch bis sehr hoch. Für den Bodentyp besteht eine mäßige Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung. Nach der Bodenschätzungskarte liegt die Bodenklasse/Bodenbeschaffenheit ist sL3Lo, die Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl liegt bei 71, die Ackerzahl/Grünlandzahl 75. Der Bodentyp ist dem Grundsatz nach ein ertragreicher und ertragssicherer Ackerstandort mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Der Standort ist seit längerer Zeit überbaut.

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

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

3.4 Kulturgüter/Denkmalerschutz

Mittelbar südwestlich, innerhalb der alten dörflichen Bebauung an der Heerstraße 5 befindet sich eine ehemalige Schmiede. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Baudenkmal.

Nach Angabe der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 31.01.2019 ist für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplans der Umgebungsschutz gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz zu beachten, hier insbesondere §§ 8 und 10 NDSchG:

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

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Denstorf, Landkreis Peine

- gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt,
- mit Nebenbestimmungen seitens des Denkmalschutzes ist zu rechnen, z. B. hinsichtlich Form und Außengestaltung der geplanten Gebäude, Farbgebung der Außenfassaden und der Eindeckung, etc.; dies gilt für Wohnhäuser, Garagen, Nebenanlagen, etc.
- auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmebeginn wird insbesondere bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

4.0 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO |
|-------------------|----------------|-------------------------------------|
| Mischgebiete (MI) | 0,49 ha | 2.940 m ² |
| Gesamt | 0,49 ha | 2.940 m² |

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Verkehrliche Belange

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB Wolfenbüttel, gibt mit Schreiben vom 31.01.2019 den Hinweis, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den Bebauungsplanbereich errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Ver- und Entsorgung

Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreises Peine geben mit Stellungnahme vom 10.04.2019 folgenden Hinweis.

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

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

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Denstorf, Landkreis Peine

Die Avacon Netz GmbH, Region West, Salzgitter weist in ihrer Stellungnahme vom 14.03.2019 darauf hin, dass sich im Straßenraum der B1, unmittelbar an der südlichen Planbereichsgrenze eine Fernmeldeleitung der Gesellschaft befindet.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Auslegung vom 07.01.2019 bis zum 11.01.2019 in der Gemeinde Vechelde durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Behörden

Der Landkreis Peine und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.01.2019 aufgefordert. Beide Beteiligte haben Stellungnahmen abgegeben. Die Begründung wurde entsprechend um Hinweise der Behörden ergänzt.

- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 in der Gemeinde Vechelde stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.03.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, von Behörden und der Öffentlichkeit eingegangen. Änderungen an den Planfestsetzungen wurden nicht vorgenommen.

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

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich.

Gemeinde Vechede, Gemeindeteil Denstorf, Landkreis Peine

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ausgebaut und öffentlich gewidmet. Die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Der Gemeinde entstehen insofern keine Kosten durch öffentlichen Grunderwerb oder Erschließungsmaßnahmen.

Veränderungen innerhalb bestehender Gundstücks- und Hausanschlüsse sind zwischen den Anliegern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 11.03.2019 bis zum 11.04.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 06.05.2019 durch den Rat der Gemeinde Vechede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Vechede, den 27.0Mai 2019

gez. Werner

(Bürgermeister)

Werner
Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Vechelde, Gemeindeteil Denstorf, Landkreis Peine

Anhang

Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

| Große Laubbäume: | | Höhe/Breite |
|------------------|---------------------|-------------|
| Spitzahorn * | Acer platanoides | 30/10 |
| Bergahorn *+ | Acer pseudoplatanus | 40/15 |
| Schwarzerle * | Alnus glutinosa | 25/08 |
| Sandbirke * | Betula pendula | 25/06 |
| Rotbuche *+ | Fagus sylvatica | 40/25 |
| Esche *+ | Fraxinus excelsior | 40/15 |
| Walnuß * | Juglans regia | 30/15 |
| Schwarzpappel | Populus nigra | 30/20 |
| Zitterpappel * | Populus tremula | 30/15 |
| Traubeneiche *+ | Quercus petraea | 30/20 |
| Stieleiche *+ | Quercus robur | 30/20 |
| Silberweide | Salix alba | 25/10 |
| Winterlinde *+ | Tilia cordata | 25/20 |
| Feldulme * | Ulmus carpiniifolia | 30/15 |
| Bergulme | Ulmus glabra | 30/20 |
| Sommerlinde *+ | Tilia platyphyllos | 25/20 |

| Mittelgroße und kleine Laubbäume: | Höhe/Breite | |
|-------------------------------------|-------------------|-------|
| Feldahorn *+ | Acer campestre | 15/06 |
| Hainbuche *+ | Carpinus betulus | 20/10 |
| Vogelkirsche *+ | Prunus avium | 20/10 |
| Mehlbeere * | Sorbus aria | 10/06 |
| Eberesche (Vogelbeere) *+ | Sorbus aucuparia | 15/06 |
| Elsbeere | Sorbus torminalis | 15/06 |
| hochstämmige heimische Obstbäume *+ | | |

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

| Sträucher: | | Höhe/Breite |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Roter Hartriegel *+ | Cornus sanguinea | 4,0/3,0 |
| Hasel *+ | Corylus avellana | 6,0/4,0 |
| Weißdorn *+ | Crataegus monogyna | 7,0/4,0 |
| Liguster * | Ligustrum vulgare | 5,0/3,0 |
| Heckenkirsche *+ | Lonicera xylosteum | 5,0/3,0 |
| Schlehe *+ | Prunus spinosa | 6,0/4,0 |
| Faulbaum *+ | Rhamnus frangula | 5,0/3,0 |
| Hundsrose *+ | Rosa canina | 3,0/3,0 |
| Brombeere * | Rubus fruticosus | 3,0/3,0 |
| Ohrweide | Salix aurita | 3,0/3,0 |
| Salweide * | Salix caprea | 6,0/3,0 |
| Schwarzer Holunder *+ | Sambucus nigra | 7,0/5,0 |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | 5,0/3,0 |
| Purpurweide *+ | Salix purpurea | |
| Hanf(Korb-)weide *+ | Salix viminalis | |
| Kornelkirsche * | Cornus mas | 8,0/5,0 |