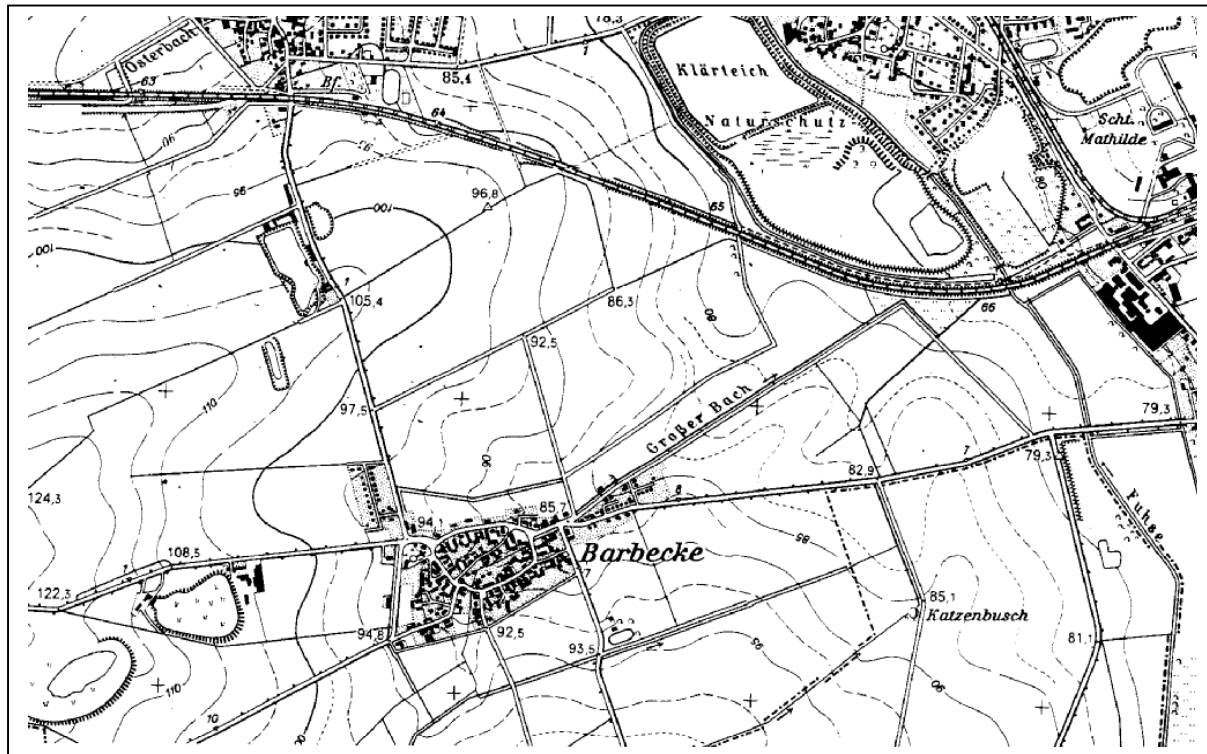


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 044 "KLEINES SOMMERFELD", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT BARBECKE, LANDKREIS PEINE**



Kartengrundlage: Verkleinerung und Zusammenschnitt der
DGK M 1 : 5.000 zur Vervielfältigung freigegeben am
07.12./08.12./05.11.1987
der Gemeinde Lengede durch den Herausgeber Kataster-
amt Peine/ Hildesheim/ Salzgitter

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE

2004

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. KLESEN, C. STELLER, M. DICKS;
B. BÜSING, M. CRONE, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER, C. MAHNKOPF**

| <u>INHALTSVERZEICHNIS</u> | SEITE |
|--|--------------|
| <u>1.0 VORBEMERKUNG</u> | 3 |
| <u>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELE</u> | 3 |
| <u>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE</u> | 4 |
| <u>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u> | 4 |
| <u>2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u> | 5 |
| <u>2.1 BAUGEBIETE</u> | 5 |
| <u>2.2 VERKEHRSFLÄCHEN</u> | 5 |
| <u>2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES</u> | 6 |
| <u>2.4 VER- UND ENTSORGUNG</u> | 6 |
| <u>2.5 BRANDSCHUTZ</u> | 7 |
| <u>2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u> | 7 |
| <u>2.7 BERGBAU</u> | 7 |
| <u>3.0 UMWELTBELANGE</u> | 8 |
| <u>3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE</u> | 8 |
| <u>3.2 IMMISSIONSSCHUTZ</u> | 11 |
| <u>3.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</u> | 12 |
| <u>4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</u> | 12 |
| <u>5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u> | 13 |
| <u>6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u> | 16 |
| <u>7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u> | 18 |
| <u>7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS</u> | 18 |
| <u>7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS</u> | 18 |
| <u>7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u> | 18 |
| <u>7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u> | 18 |
| <u>8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u> | 18 |
| <u>9.0 VERFAHRENSVERMERK</u> | 19 |

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (1) BauGB, hn/BF
zum Bebauungsplan Nr. 044 "KLEINES SOMMERFELD", mit örtlicher Bauvorschrift,
Gemeinde Lengede, Ortschaft Barbecke, Landkreis Peine

1.0 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Lengede liegt im Ordnungsraum Hannover/Braunschweig ¹⁾ und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Salzgitter. Lengede gehört zum Landkreis Peine.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ ist Lengede als GRUNDZENTRUM mit den Schwerpunktaufgaben SICHERUNG UND ENTWICKLUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN im südöstlichen Teil des Landkreises ausgewiesen. Der Ort liegt im Städtedreieck Braunschweig - Salzgitter - Peine.

Lengede liegt an der Eisenbahnlinie Braunschweig - Hildesheim. Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Broistedt. Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig-Salzgitter-Dreieck sowie im Bereich von Peine an die Autobahn Berlin - Hannover - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 12.000 Einwohner.

Nach gemeindeeigenen Zählungen sind in Barbecke im Januar 2003 726 Einwohner zu verzeichnen gewesen.

Barbecke ist über die Landesstraße L 475 an die Ortslage Lengede angebunden und in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELE

Nach den regionalplanerischen Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Großraum Braunschweig ²⁾ kommt in der Gemeinde Lengede der Ortschaft Lengede die Funktion eines Grundzentrums zu (D 1.6 01 – 03).

Für Barbecke legt das RROP keine weiteren raumordnerischen Ziele fest, demgemäß ist die Ortschaft als ländlicher Wohnstandort unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiter zu entwickeln (D 1.5 01). In Bezug auf die verkehrliche Einbindung ist die durch Barbecke verlaufende Landesstraße L 475 zu nennen, über die in einer Entfernung von ca. 7 km das Grundzentrum Lengede zu erreichen ist. Über die Kreisstraße K 49 kann Salzgitter-Lebenstedt in einer Entfernung von nur ca. 4 km erreicht werden. Das benachbarte Oberzentrum ist Braunschweig.

Die Ortschaft Barbecke ist in den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ohne besondere Darstellungen enthalten. Der zur Planung herangezogene Bereich ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (D 3.2 02) festgelegt. Der Bergbau, der in der Gemeinde Lengede eine große Rolle spielte, ist insofern zu berücksichtigen, als das im Südosten des Geltungsbereiches ein Bergschadensgebiet angrenzt.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden am Übergang zur freien Landschaft Grünflächen entwickelt, um die Nachbarschaft weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen mit dem allgemeinen Wohngebiet verträglich zu gestalten.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999 (RROP)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Das gesamte Plangebiet ist rd. 1,0 ha groß. Der Umfang des Baugebietes mit einer Größe von ca. 0,73 ha allgemeiner Wohngebiete, für die eine Grundstücksgröße von mindestens 550 m² festgesetzt ist, ermöglicht ca. 13 Bauplätze. Bei derzeit 726 Einwohnern in Barbecke und einem zugrunde gelegten Bedarf für innere Umsetzung von 0,5 % der Bevölkerung pro Jahr, besteht für die kommenden 7 Jahre der Bedarf, für 25 Einwohner neuen Wohnraum bereitzustellen.

Legt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,17 Personen je Haushalt zugrunde, wie dies im Mikrozensus 1991 ermittelt wurde, so ist für den Bedarf an innerer Umsetzung in Barbecke das Erfordernis zu erkennen, rd. 12 Bauplätze nachzuweisen. In der Raumordnungsprognose 2010 sind für die alten Bundesländer durchschnittliche Haushaltsgrößen von 2,26 Personen aufgeführt. Diese Größe zugrunde legend, besteht das Erfordernis von rd. 11 Bauplätzen. Die vorliegende Planung wird in ihrem Umfang insofern als angemessen erachtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 044 "Kleines Sommerfeld" mit örtlicher Bauvorschrift wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Insofern wird die Planung künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Barbecke für die ortsansässigen Bürger Baugrundstücke bereitzustellen, um die jüngeren Einwohner und Kinder am Ort zu binden und so einer Überalterung Barbeckes vorzubeugen. Der Bedarf für die innere Umsetzung kann durch die Bereitstellung von ca. 0,73 ha allgemeinen Wohngebietes gedeckt werden (vgl. auch Kap. 1.1 – Landes- und Regionalplanerische Zielen).

Durch den gewählten Standort für das Baugebiet können vorhandene Infrastrukturanlagen (Straße und Leitungen) sinnvoll ausgenutzt werden. Das Baugebiet befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage und ist insofern als sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete zu sehen.

2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Das rd. 1,0 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Barbekke nördlich der Landesstraße L 475.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Umfang von 0,73 ha werden auf zuvor ackerwirtschaftlich genutzten Flächen nunmehr allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Anlehnung an Art und Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft wird dies als angemessen erachtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für Einzelhäuser mit maximal 3 Wohnungen und von 350 m² für Doppelhaushälften mit je maximal 2 Wohnungen wird in der dörflich geprägten Ortslage als angemessen erachtet.

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift, wie sie auch bereits für die benachbarten Baugebiete gilt, gewährleistet die gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Um eine adäquate Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, daß je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen ist.

Am südlichen Rand des Baugebietes wird zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild in südlicher Richtung eine 5 – 6 m breite Strauch-Baum-Hecke festgesetzt.

Gegenüber der südlich angrenzenden Landesstraße L 475 wird eine von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt, wie sie das Niedersächsische Straßengesetz vorsieht. Gleichzeitig gilt entlang der klassifizierten Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Einhaltung dieser Vorgaben dient der Sicherheit gegenüber dem fließenden Verkehr.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die außerhalb des Plangebiets verlaufende, im Eigentum der Gemeinde Lengede befindliche und in einer Breite von etwa 3 m asphaltierte Schützenstraße. Diese ist für die örtliche Landwirtschaft nach Aussage der Landwirtschaftskammer Hannover von besonderer Bedeutung. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sollten aus diesem Grund nicht vorgenommen werden. Von der Schützenstraße südlich abzweigend wird im Bebauungsplan eine 6 m breite Stichstraße mit abschließenden Wendehammer zur Anbindung der neuen Baugrundstücke festgesetzt. Der Ausbau ist gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

b) Park- und Stellplatzflächen

Die Anlage öffentlicher Parkplätze ist im Zuge des Straßenausbaus vorgesehen. Dabei wird ein Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 2 : 1 angestrebt.

Private Stellplätze sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht in der Nachbarschaft des Festplatzes in einer Entfernung von ca. 200 – 300 m westlich des Baugebietes. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, daß Kleinkindern bis zu 6 Jahren auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist insofern Rechnung getragen.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser und elektrischer Energie ist durch Erweiterung der bestehenden Systeme vorgesehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Avacon AG vorgenommen. Die Versorgung mit Erdgas kann ebenfalls über die Avacon AG erfolgen.

Die erforderlichen Leitungen werden im Rahmen des Ausbaues der Erschließungsstraße im Straßenraum verlegt.

Um die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Erschließung des Baugebietes mit den Versorgungsträgern zu koordinieren, sind die Leitungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen.

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom AG vorgenommen. Eine unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsmedien wird textlich festgesetzt, um das Landschaftsbild des südöstlichen Ortsrandes von Barbecke, in direkter Nähe zur öffentlichen Parkanlage und landwirtschaftlich genutzten Flächen, nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Das Schmutzwasser wird über den zu ergänzenden Sammelkanal abgeleitet, dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage der Gemeinde Lengede entsorgt.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert bzw. für eine spätere Nutzung gesammelt werden. Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht gesammelt oder versickert wird, ist die Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter im Rahmen der vorhandenen Einleitungsgenehmigung vorgesehen. Um die geordnete Abführung des Oberflächenwassers in den Vorfluter zu gewährleisten, ist im Osten des Geltungsbereiches im öffentlichen Grünbereich die Anlage eines naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebeckens nach Vorgaben hydraulischer Untersuchungen vorgesehen. Erste Schätzungen ergeben ein Stauvolumen von ca. 120 m³.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Hinterlieger und Anlieger der Sackgassen haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurückzubringen.

2.5 BRANDSCHUTZ

Der Landkreis Peine gibt in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an, daß die für die vorgesehene bauliche Nutzung bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten ist. Da nach Auskunft des Wasserverbandes Peine die Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus dem Trinkwassernetz lediglich im Umfang von 48 m³/h erfolgen kann, werden zur ausreichenden Bereitstellung von Feuerlöschwasser Anlagen wie z. B. Zisternen, Löschteiche und Brunnen notwendig werden. Diese Anlagen sind in Baugebieten auch ohne Festsetzungen zulässig (vgl. § 14 (2) BauNVO).

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden - Brandschutzprüfer des Landkreises und Freiwillige Feuerwehr Lengede - geregelt.

2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Osten des Geltungsbereiches wird im Umfang von ca. 0,16 ha eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken zugelassen wird. Nach überschlägiger hydraulischer Berechnung, unter Einbeziehung der maximal zu versiegelnden Fläche innerhalb des Baugebietes, wird für das Regenrückhaltebecken ein Stauvolumen von rd. 120 m³ veranschlagt, welches sich voraussichtlich problemlos auf der ausreichend großen Grünfläche realisieren läßt. Die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt, um am Übergang zur freien Landschaft und zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen u. a. zur Abschirmung gegenüber den Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen und durch das naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken Oberflächenwasser am Ort zu halten und so zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines Weges mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. Im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens sind Schwarzerle, Esche, diverse Weidenarten als Bäume und Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum als Sträucher zu verwenden. Je 100 m² Pflanzfläche im Randbereich der Wasserfläche sind 3 Bäume und 20 Sträucher der o.g. Arten zu pflanzen. Die Pflanzung soll hauptsächlich östlich der Wasserfläche erfolgen. Für die verbleibenden Pflanzflächen ist das Artenspektrum der am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungsfläche zu verwenden. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen

2.7 BERGBAU

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bergschadensgebiet. Bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben sind hier ggf. erhöhte Anforderungen an die Statik bzw. Gründung zu stellen. Dies ist beim Einzelgenehmigungsverfahren im Detail abzustimmen und nachzuweisen. Um hierfür die erforderliche Anstoßwirkung zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan die Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB vorgenommen worden.

3.0 UMWELTBELANGE

3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Aufgrund des § 21 BNatSchG und der Ergänzung des Baugesetzbuches (BauGB) um den § 1a ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung zu entscheiden, sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Beschreibung der Bestandssituation

Bei dem in Rede stehenden Geltungsbereich handelt es sich um die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in ein allgemeines Wohngebiet. Der gesamte Bereich wird ackerbaulich (Rüben) intensiv bewirtschaftet. Ackerrandstreifen sind nicht anzutreffen. In östlicher und südlicher Richtung schließt die weiträumige offene Feldflur an das Plangebiet. Die Bereiche werden ebenfalls ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. In westlicher Richtung grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Nördlich der Schützenstraße befindet sich eine Waldfläche. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft in Ost-Westrichtung die L 475, an deren Fahrbahnrand eine ältere Lindenallee stockt.

Im Rahmen einer zweiten Begehung Mitte Oktober, unmittelbar nach der Ernte, wurde der Schwerpunkt auf die Erhaltung gefährdeter bzw. streng geschützter Tierarten gelegt.

Die vorhandene Ackerfläche stellt prinzipiell einen Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster dar.

Das Areal ist nach Nordosten geneigt. Die Feldfrucht (Zuckerrüben) war geerntet, der Boden im Anschluß jedoch nicht bearbeitet worden. Die Feldbegehung hat ergeben, daß weder im Plangebiet noch auf den benachbarten Flächen Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters feststellbar waren. Auch das Vorkommen von Feldlerchen und anderen gefährdeten Arten konnte nicht bestätigt werden.

Unter Anwendung des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie³⁾ ist die Bestandssituation wie folgt zu bewerten:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Basenreicher Lehmacker (AT); naturferner Biotoptyp ohne Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten, Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung).

Schutzgut Boden

Durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen ist der natürliche Boden (schluffig-lehmige Braunerde) stark überprägt. Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung).

³⁾ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Retentionsvermögen ist aufgrund der fehlenden dauerhaften Vegetation und der geneigten Lage eingeschränkt. Die schluffig-lehmige Deckschicht besitzt gute Puffer- und Filtereigenschaften gegenüber Verschmutzungen in das Plangebiet. Dennoch besteht durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein Stoffeintragsrisiko. Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung).

Schutzgut Luft/ Klima

Die Ackerfläche besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Topographie bestehen Luftaustauschfunktionen zwischen Wirkungsraum (Siedlungsgebiet) und Ausgleichsraum (offene Feldflur) nicht. Aufgrund der Nutzung ist die Ackerfläche als wenig beeinträchtigter Bereich zu werten. Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung).

Schutzgut Landschaftsbild

Als Teil der ausgeräumten Ackerlandschaft mit einer intensiven Nutzung und einem wenig eingegrüntem bzw. nicht ländlich geprägten Ortsrand ist das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung).

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Die Beeinträchtigungen werden insbesondere durch den Umbau und Verlust von Lebensräumen und Freiflächen erzeugt. Dies gilt vor allem für Bauflächen und Vorhaben auf bisher unversiegelten Flächen.

Im folgenden werden die Auswirkungen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt:

In der vorliegenden Planung werden 0,73 ha allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3, Grünflächen im Umfang von 0,16 und Anpflanzungsfestsetzungen im Baugebiet sowie 0,09 ha Straße festgesetzt. Bei den hierfür in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Für Natur und Landschaft wertvollere Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bereichen, die als Wohngebiet vorgesehen sind, kann von einer lockeren Bebauung ausgegangen werden. Die Versiegelung durch die Bebauung bei einer GRZ von 0,3 liegt bei 30 %, die bis auf max. 45 % für Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. Das entspricht 0,33 ha versiegelbarer Fläche. Durch die Bodenversiegelung werden die Funktionen des Schutzgutes "Boden" und die Grundwassersituation stark beeinträchtigt.

Es wird eine Veränderung der Vegetation vorgenommen. Durch die Anlage von Hausgärten, der naturnahen Regenwasserrückhaltung und der Gehölzhecke kommt es im Vergleich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einer Zunahme der Artenvielfalt von Flora und Fauna. Darüber hinaus wird auf den privaten Grundstücken über die Festsetzungen von Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dafür Sorge getragen, daß dort heimische und standortgerechte Arten angepflanzt werden, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes darstellen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Baugebietes wird in das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Über die festgesetzten Randeingrünungen im Westen und Süden wird die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gewährleistet.

Eingriffsdefinition

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. § 1 a BauGB und § 21 BNatSchG erfüllen. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

- zu einer *Veränderung* der Gestaltung oder Nutzung der Grundflächen führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung sowohl der Gestalt als auch der Nutzung der betroffenen Grundflächen. Nach der NLÖ-Richtlinie ist die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung stets gegeben, wenn

- in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung die genannten Schutzgüter wesentlich verändert werden und die Beeinträchtigung nicht nur kurzfristig ist und
- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da die Schutzgüter Boden und Grundwasser von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind und vor allem durch die vorhabenbedingte Versiegelung überwiegend in Wertigkeiten von geringer Bedeutung überführt werden, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als *erheblich* zu bezeichnen.

Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß der Eingriffsregelung (§ 21 BNatSchG und § 1a BauGB) auszugleichen. Ein Ausgleich ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Das angewandte NLÖ-Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben erzeugt wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, daß mit der Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation der Schutzgüter Wasser und Luft erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

Rd. 0,42 ha werden durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen erheblich beeinträchtigt. Kompensationsfaktor 0,3 für das Schutzgut Boden ergibt einen Kompensationsbedarf von rd. 0,13 ha.

Durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB können im Bereich des Schutzgutes 0,04 ha kompensiert werden. Innerhalb der rd. 0,16 ha großen Grünfläche am Ortsrand des

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Geltungsbereiches können rd. 0,13 ha als Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden angerechnet werden.

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken versiegelungsbezogenen Anpflanzungen von Bäumen im Bereich des WA festgesetzt worden. Dieses stellt die Gemeinde in die Abwägung ein.

Maßnahmen:

1. Am Südrand des Plangebietes wird auf einer Fläche von rd. 0,04 ha eine naturnahe Strauch-Baum-Hecke (HFM) mit heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Die Fläche kann vollständig als Ausgleich angerechnet werden.
2. Am Ostrand des Plangebietes wird auf einer Fläche von rd. 1.600 m² eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der eine naturnahe Regenwasserrückhaltung angelegt wird. Nach überschlägiger Berechnung wird für die Rückhaltung ein Volumen von 120 m³ benötigt. Bei einer naturnahen Gestaltung wird hierfür ein Fläche von rd. 0,03 ha benötigt. Aufgrund der hierfür durchzuführenden Bodenarbeiten, die sich durch die spätere Nutzung selbst ausgleichen, wird dieser Bereich nicht als Ausgleich angerechnet. Die anrechenbare Fläche reduziert sich auf 1.300 m².
3. Je angefangene 150 m² Versiegelung ist auf den privaten Grundstücken ein heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei einer maximalen Versiegelung von rd. 0,33 ha entspricht dies einer Anzahl von 22 Bäumen.

Die oben dargestellten Maßnahmen sind in Art und Umfang geeignet, die planerisch vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren.

Die Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG wird insofern als erfüllt angesehen.

3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

In einer Entfernung von mindestens 200 m nordwestlich des Baugebietes befinden sich die für ein dörfliches Gemeinschaftsleben wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Festplatz, Spielplatz und Schützenheim. Vom Grundsatz her ist hier z. B. bei Festveranstaltungen mit erhöhten Immissionen zu rechnen, die jedoch auf Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (Freizeitlärmrichtlinie) als seltene Ereignisse (weniger als 10 Tage pro Jahr) im Sinne des Dorfgemeinschaftslebens von der Nachbarschaft zu tolerieren sind.

Die Nutzung des Schützenhauses mit komplett eingehaustem Schießstand erfolgt nach Angaben des 1. Vorsitzenden des Schützenbundes drei- bis viermal wöchentlich und endet spätestens um 22.00 Uhr. Eine gastronomische Einrichtung für die Öffentlichkeit ist nicht vorhanden. Die Schützen sind überwiegend in Barbecke ansässig und kommen von daher hauptsächlich zu Fuß oder per Rad. Geparkt werden Pkw im Bedarfsfall vor dem Schützenhaus (hier gibt es allerdings keinen Stellplatz) oder entlang der Schützenstraße. Da die Trainingszeiten bis maximal 22.00 Uhr angesetzt sind, können die An- und Abfahrtsgeräusche der Pkw in die Nachtzeit fallen. Dabei sind nur die Emissionen der Pkw schalltechnisch relevant, die auf dem privaten Grundstück des Schützenhauses parken. Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der relevanten Pkw und des Abstandes zur Wohnbebauung (200 m) kann in der "ungünstigsten Nachtstunde" eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete durch die betrachtete Parkplatznutzung sowie eine Überschreitung des zulässigen Maximalpegels durch mögliche Spitzenpegel aus

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

geschlossen werden¹. Unabhängig davon wurde das Schützenhaus baulich erweitert zu einem Zeitpunkt, als es in der Nähe (ca. 50 m) bereits Wohnbebauung gab.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, daß es durch die geplante Nachbarschaft nicht zu einem Interessenkonflikt kommen wird.

Grundsätzlich ist in der dörflich geprägten Ortslage mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Stäube und Gerüche, die durch Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen können. Entlang des östlichen Plangebiets ist daher eine 10 m breite Grünfläche festgesetzt, auf der verschiedene Gehölze zu pflanzen sind. Insofern kann hier davon ausgegangen werden, daß diese "Puffer" ausreichend vor den zuvor genannten landwirtschaftlichen Emissionen schützt. Weiterhin kann die bepflanzte Grünfläche auch als Sprühschutz für Düngemittelaufbringung fungieren.

3.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da für das Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muß. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die neu versiegelbare Fläche gemäß § 19 BauNVO nur maximal 0,33 ha.

4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt am östlichen Ortsrand von Barbecke und grenzt an ein allgemeines Wohngebiet an. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, daß sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft bekommt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 044 "Kleines Sommerfeld".
Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Barbecke sind prinzipiell bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der bereits überwiegend im Rahmen solcher Regelung bebauten Nachbarschaft. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 35° - 47° werden ausreichende Spielräume gewährleistet.

¹) Büro Bonk-Maire-Hoppmann: Schalltechnische Stellungnahme, Garbsen 2004

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben wird in der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und am Übergang zur freien Landschaft für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden.
- Zu § 4: Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes in dem neuen Baugebiet gewährleisten. Die Abgrenzung der Grundstücke in Barbecke ist in der Regel durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Ziegelsteinen gekennzeichnet, die mit Ausnahme einiger höherer Hecken weit unter Augenhöhe errichtet wurden.
Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt dabei wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung des Straßenraumes bei.
Am Übergang zur öffentlichen Grünfläche und darüber hinaus zur freien Landschaft wird zur Einbindung in das Landschaftsbild die Einfriedung in einer Höhe von bis zu 1,40 m vorgesehen.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 22.10.2003 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserelementnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Der **Wasserverband Peine** teilt mit Schreiben vom 10.10.2003 folgendes mit:

[...]

2. Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, daß maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

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

[...]

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** weist im Schreiben vom 22.10.2003 darauf hin, daß das Merkblatt der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" zu beachten ist.

Der **Wasserverband Peine** gibt in der Stellungnahme vom 10.10.2003 folgende Hinweise:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom WV Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Barbecke. Die Netzanbindung wird im Norden des Plangebietes an die in der Schützenstraße vorhandene Ortsnetzleitung VW 100 PVC erfolgen.

[...]

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.

Die **Deutsche Telekom AG** weist im Schreiben vom 30.09.2003 darauf hin, daß die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes noch nicht erfolgt ist, so daß zur notwendigen Kabelverlegung bereits ausgebaute Straßen wieder aufgeboren werden müßten. Aus diesem Grund ist für eine Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG schriftlich zu benachrichtigen.

Mit Schreiben vom 14.01.2003 gibt die **Deutsche Telekom AG** den Hinweis, dass oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien nach gesetzlichen Bestimmungen als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten sind.

Anmerkung: eine Aussage, um welche gesetzlichen Bestimmungen es sich handelt, erfolgt allerdings nicht.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Aus Sicht der **Avacon AG** bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Versorgung des Plangebietes mit Energie kann aus den vorhandenen Netzanlagen erfolgen. In ihrem Schreiben vom 13.10.2003 bittet die Avacon AG um eine rechtzeitige Benachrichtigung vor Baubeginn, um die Verlegung ihrer Leitungen mit anderen Maßnahmen koordinieren zu können.

Die **Kabel Deutschland GmbH** teilt im Schreiben vom 13.10.2003 mit, daß eine Anbindung an das Breitbandkabelnetz nicht vorgesehen ist.

- Verkehrsflächen

Die **Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Peine** gibt mit Schreiben vom 16.01.2004 folgenden Hinweis bei der Realisierung:

Sollte geplant sein, Teile der Verkehrsfläche nach der Fertigstellung als verkehrsberuhigten Bereich mit dem Verkehrszeichen 325/ 326 (sogenannte Spielstraße) zu kennzeichnen, sind die Voraussetzungen des § 42 Abs. 4a zu Zeichen 325/ 326 Straßenverkehrsordnung (StVO) und die Verwaltungs-Vorschriften hierzu zu beachten.

Im Wesentlichen muss diese Verkehrsfläche eine überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion erfüllen. Dem entsprechend muss durch die Gestaltung der Eindruck vermittelt werden, dass hier die Aufenthaltsfunktion überwiegt, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen (Beispiel: Verschwenkung mit Bepflanzung), und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Es gibt dort eine einheitliche, für den gemischten Verkehr bestimmte Fläche, jedoch keine Trennung (insbesondere durch Bordsteine) in Fahrbahn, Seitenstreifen oder Gehwege. Die Verkehrsfläche muss jedoch ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten ermöglichen (Straßenbreite nicht größer als notwendig).

Der Parkraumbedarf ist in angemessener Weis zu berücksichtigen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind durch andersartige Pflasterung oder Markierung zu kennzeichnen. In einem derart gestalteten und mit Zeichen 325/ 326 gekennzeichneten Bereich sind weitere Verkehrszeichen in der Regel entbehrlich und gem. § 45 Abs. 9 StVO nicht gewollt.

- Altablagerungen

Der **Landkreis Peine** nimmt mit Schreiben vom 22.10.2003 wie folgt Stellung:
In dem angezeigten Planungsbereich sind Altablagerungen derzeit nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 15 m westlich-nordwestlich des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche befindet (ehemalige Flachsrotten).

- Baugrund

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** hat keine Anregungen, teilt im Schreiben vom 01.10.2003 jedoch mit, daß die abgegebene Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

- Landwirtschaft

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** weist im Schreiben vom 17.10.2003 darauf hin, daß die Schützenstraße für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung ist. Daher sind hier verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie der ruhende Verkehr auszuschließen, um keine Verkehrsbehinderungen herbeizuführen.

- Natürliche und landschaftliche Gegebenheiten

Das zuständige Forstamt nimmt im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung im Schreiben der **Landwirtschaftskammer Hannover** vom 06.08.2003 wie folgt Stellung:

Im Falle einer sehr nahe an die Waldparzelle herangeführten Bebauung bestehen Gefährdungen von der Bebauung auf den Wald ausgehend (Waldbrandrisiko) wie auch umgekehrt (Windwurf). Zur Vermeidung dieser Gefahren im Sinne des Gefahrenabwehrgesetzes wird ein Sicherheitsabstand in der Größenordnung einer Baumlänge zuzüglich Sicherheitszuschlag – mithin ca. 40 m – zwischen Bebauung und Waldrand angeraten.

Sollte dieser Sicherheitsabstand dennoch nicht erbracht werden können, wären einvernehmliche vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauträger und Waldbesitzer hinsichtlich erhöhter Aufwendungen bei Bewirtschaftungerschwernissen wie auch eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht zu Lasten des Bauträgers zu empfehlen.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** hat keine Anregungen, weist aber mit Schreiben vom 02.10.2003 darauf hin, daß seine Prüfung nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes ersetzt.

6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da die Thematik bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede behandelt wurde (frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 07.07.2003 bis einschließlich 07.08.2003).

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom 26.09.2003 gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 29.10.2003 abzugeben.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Begründung und des Bebauungsplans führten.

- Öffentliche Auslegung

Das Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 08.01.2004 bis einschließlich 09.02.2004 durchgeführt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen und Korrektur der Begründung führten.

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

7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs-, Wege- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lengede vorgesehen.

7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁴⁾
- Grenzregelung ⁴⁾
- Enteignung ⁴⁾

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Zur Erschließung des Plangebietes "Kleines Sommerfeld" sind die Erschließungsmaßnahmen durch Erweiterung der vorhandenen Netze vorrangig durchzuführen. Daneben ist der vorhandene Stichweg geringfügig zu verlängern. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird verzichtet.

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 08.01.2004 bis zum 09.02.2004 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.02.2004 durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den

.....
(Bürgermeister)