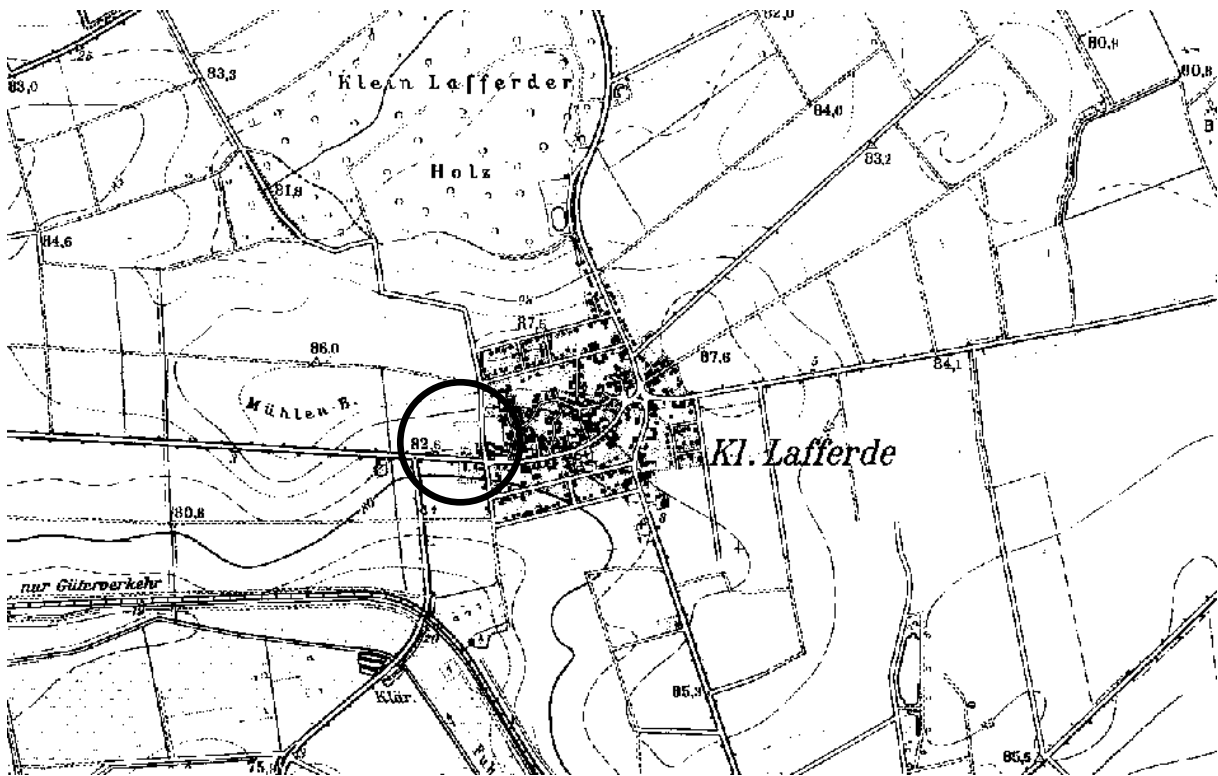


Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Oberger Weg"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 02/ 2014
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	3
2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage	3
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung / Begründung	4
4.0 Umweltbelange	5
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	7
6.0 Ablauf des Planverfahrens	8
7.0 Verfahrensvermerk	9

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

Klein Lafferde liegt im Norden der Gemeinde Lengede und ist mit rd. 1.200 Einwohnern die zweitkleinste Ortschaft der Gemeinde. Der Ort ist über die Landesstraßen 472, 473 und 619 sowie die Kreisstraße 23 in das regionale und überregionale Straßennetz sehr gut eingebunden. Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt durch eine Haltestelle des Regiobus 530 Peine – Lengede (– Salzgitter).

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Oberger Weg" gem. § 34 Abs. 4 BauGB befindet sich am westlichen Ortsrand der bebauten Ortslage, nördlich der Peiner Straße (L 472) und westlich des Oberger Weges. Er umfasst eine Fläche von etwa 0,40 ha. Es sind Teile der vorhandenen Bebauung in den Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen, um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil über den Bau- und Nutzungsbestand in der Nachbarschaft definieren zu können.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ¹⁾ ist der Geltungsbereich der Satzung Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (Grundsatz der Regionalplanung). Die Fläche ist z.T. schon zu Zeiten der preußischen Landesaufnahme bebaut gewesen. Der Geltungsbereich umfasst nur bereits bebaute Grundstücke, auf denen durch die Satzung Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen im Bestand planungsrechtlich vorbereitet werden sollen. Die Planung ermöglicht also lediglich die Eigenentwicklung im Baubestand. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich vollflächig als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzt ein Bereich der durch Kleingärten genutzt wird an, der im F-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Nur die westlich angrenzenden Flächen werden tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzungsnachbarschaft ist langjährig geübte und problemfreie Praxis. Die Gemeinde sieht zusammenfassend die Planung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Oberger Weg" als an die Ziele der regionalen Raumordnung angepasst und mit deren Grundsätzen vereinbar an.

2.0 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede ist der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung, etwa 0,40 ha, als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Bauland, Grundflächenzahl und textliche Festsetzungen) sind mit der Darstellung des F-Plans vereinbar.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dieses ist zulässig, da:

- sich die Festsetzungen am Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung orientieren,
- sich aus den Festsetzungen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP ergibt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete) vorliegen.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, in der aktuellen Fassung

Das Baugesetzbuch sieht im vereinfachten Verfahren von der Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ab (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung / Begründung

Im Westen von Klein Lafferde soll mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf einer am Ortsrand befindlichen, bebauten Fläche von rd. 0,40 ha Baumaßnahmen nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Insofern wird durch die vorliegende Planung dazu beigetragen, dass der Baulandnachfrage aus dem Bedarf für innere Umsetzung in Klein Lafferde Rechnung getragen werden kann. Da der Geltungsbereich entlang der Straßen "Peiner Straße" und "Oberger Weg" im Übrigen bereits bebaut ist, ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu rechnen.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich an der bestehenden Bebauung und führt diese Baukörper-Positionierung auf die neu bebaubare Fläche fort. Zur westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m, um Raum für einen 3 m breiten Streifen für Anpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen sowie dessen Schutzraum zu schaffen.

Darüber hinaus wird lediglich noch eine am Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauung, sowie an die Nutzung "gemischte Baufläche" lt. Flächennutzungsplan orientierte Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, sowie eine textliche Festsetzung von je einem Baum pro Baugrundstück vorgenommen. Diese Bepflanzung dient dem Ausgleich für die über das bisherige Maß hinausgehende Bebaubarkeit der Grundstücke 29/ 1, 29/ 2 und 29/ 3. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Baubestand und sind aus der gemeindlichen Zielsetzung von einer durchgrünten und eingegrünten Bebauung am Ortsrand entwickelt.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird auf den übrigen Geltungsbereich verwiesen, der bereits bebaut und bewohnt ist, Die Bauvorhaben werden künftig zulässig sein, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die Gewährleistung einer Durchgrünung der Fläche mit Großgrün erfolgt mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1, über das Anpflanzen standort- und landschaftsgerechter Laubbäume auf den Baugrundstücken. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs wird über eine Breite von 3 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2), um dort eine Ortsrandeingrünung und die Kompensation für zusätzliche Bebauungen auf dem Flurstück 856/ 29 zu erreichen. Zusätzlich dient sie als angemessener Schutz gegenüber den Emissionen der westlich angrenzenden Landwirtschaft.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist durch die jeweiligen Grundeigentümer vorzunehmen, wenn sie neue zusätzliche Bebauungen realisieren. So ist Eingriff und Ausgleich für die Bauherren unmittelbar miteinander verknüpft.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen, an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen "Peiner Straße" und "Oberger Weg". Die Ver- und Entsorgung

kann wie bisher, durch Einbindung in die örtlich bestehenden Netze, vorgenommen werden.

Der Ort Klein Lafferde ist im Bereich der vorliegenden Satzung und ihrer Umgebung landwirtschaftlich geprägt. Entsprechende Immissionen, insbesondere von den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

4.0 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung für Bauleitpläne und für die hier vorliegende Satzung nicht anzuwenden.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 34 Abs. 5 letzter Satz BauGB, dass die Satzungsbeurteilung mit den Angaben entsprechend § 2a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und nicht auch Nr. 2 enthalten muss.

a) Bestandserfassung und Bewertung

Naturräumliche Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm bestehen für den betroffenen Planbereich nicht. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine sind weder im Satzungsbereich noch angrenzend ausgewiesene Schutzgebiete und Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz erfüllen, verzeichnet. Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1990 fordert unter Einzelziele und Maßnahmen für die nördliche Feldflur eine Anreicherung mit Gehölzstrukturen vorrangig aus Gründen des Bodenschutzes.

Nach Angabe des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie kommen im Plangebiet Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Schwarzerde-Parabraunerden aus Löss) vor.

Der Satzungsbereich selbst ist zum überwiegenden Teil bebaut und grenzt im Osten, und Süden direkt an öffentliche Straßen die auf den gegenüberliegenden Straßenseiten ebenfalls bebaut sind. Im Norden grenzen Kleingärten und die freie Feldflur an. Freie Feldflur grenzt ebenfalls im Westen an.

Der ganze Planbereich ist weitestgehend bebaut und die Freiflächen werden als Gärten mit teilweise größeren Laubbäumen genutzt.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Biotoptypen (Gartenland und Bebauung) weisen eine allgemeine bis geringe bzw. geringe Bedeutung auf, die durch die Planung nicht mehr erheblich beeinträchtigt werden kann.

- Schutzgut Boden:

Durch die intensiven Nutzungen durch Bebauung und Gartenland ist der Natürlichkeitsgrad von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

- Schutzgut Wasser

Die Schutzgüter Boden und Wasser bilden ein enges Wirkungsgefüge. Die Beeinträchtigungen des Bodens wirken sich gleichfalls auf das Schutzgut Wasser aus.

- Schutzgut Klima/ Luft

Als klimaökologischer Ausgleichsraum ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Nutzungen als Siedlungsfläche mit Zier- und Nutzgärten mit teilweise größeren geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf. Bauliche Ergänzungen stellen vor dem Hintergrund der derzeitigen Bedeutung für das Landschaftsbild keine negative Veränderung des Erscheinungsbildes dar.

b) Planungsmaßnahme und Bewertung

Die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil schafft entsprechend der bestehenden und angrenzenden Nutzungen Baurechte für dorfgbietstypische Nutzungen und Gebäude.

Veränderungen treten dabei für das Schutzgut Boden - und in Analogie auch für das Schutzgut Grundwasser – durch künftige dauerhafte Versiegelungen nur in geringem Umfang auf. Positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen erreicht. Negative Veränderungen der anderen Schutzgüter ergeben sich nicht.

c) Auswirkung der Planung

Die Kompensation für eine Versiegelung lässt sich u.a. durch die Pflanzung von Gehölzen erreichen, die durch ihr Wurzelwerk für eine Lockerung des Bodens sorgen. Daneben schaffen Gehölzpflanzungen auch eine Verbesserung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, bspw. als Lebens- und Brutraum für Vögel, und für das Orts- und Landschaftsbild. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Satzung textliche Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung der Baugrundstücke sowie zur Ortsrandeingrünung aufgenommen worden.

d) Vermeidung/ Minimierung/ Kompensation

Die Inanspruchnahme von einzelnen, bereits erschlossenen Flächen vermeidet neue Infrastrukturmaßnahmen und damit zusätzliche Versiegelungen, wie sie bspw. bei der vollständigen Neuanlage eines Baugebietes notwendig wären.

Da die Satzung neben der Festsetzung von Baugrenzen und einer Grundflächenzahl, die nur unwesentlich über das bereits bebaute Maß hinausgeht, entscheidet sich die Gemeinde aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatz dafür, die Kompensation in Abhängigkeit des Eingriffs auf dem jeweiligen Grundstück mit einem zu pflanzenden Baum je Grundstück festzusetzen. Um gleichzeitig auch für eine Staub- und Sprüh-schutzhecke Sorge zu tragen wird im Westen statt der Einzelbaumpflanzung, am Übergang zu der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Anpflanzfestsetzung für eine Strauch-Baum Hecke getroffen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 31.10.2013 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO 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 zwei Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 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 mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasser-teiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Mit Schreiben vom 22.10.2013 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Planungsbeiträge:

Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 22.10.2013 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Planungsbeiträge:

- 1) Durch die Aufstellung der o. g. Satzung soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Falle einer Hinterliegerbebauung muss gewährleistet sein, dass eine Zuwegung zu den Grundstücken geschaffen wird, über die eine Erschließung ermöglicht wird. Zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Ver- und Entsorgungsleitungen bitten wir um Eintragung von beschränkt persönlichen

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Grunddienstbarkeiten. Ansprechpartner dafür ist in unserem Hause Herr Winkler (Tel.: 05171 /956 -253).

- 2) Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung jederzeit frei zugänglich bleiben.
- 3) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Klein Lafferde.
- 4) (...)
- 5) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und 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 Netzproduktion GmbH** teilt am 15.10.2013 Folgendes mit:

Unsere Trasse müssen zu Entstörungszwecken zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 31.10.2013 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Bei der zum Ausgleich geplanten Bepflanzung von je einem Baum pro Grundstück möchten wir lediglich darauf hinweisen, dass dies so weit wie möglich von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche entfernt zu erfolgen hat, um die Beschattung der landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren. Aus demselben Grund sollte auch die Unterhaltung der geplanten Bepflanzung gesichert sein, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Äste beeinträchtigt wird. So können Ertragseinbußen für die Landwirte gering gehalten werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 17.07.2013 weist die **LGLN Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

6.0 Ablauf des Planverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 07.10.2013 bis zum 07.11.2013 in der Gemeindeverwaltung Lengede durchgeführt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange u. Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.11.2013 aufgefordert.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 (2) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB zur Stellungnahme bis zum 30.01.2014 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung 30.12.2013 bis zum 30.01.2014 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Offenlage informiert.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Lageplan gem. § 34 Abs. 6 BauGB vom 30.12.2013 bis 30.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

(Wird im Planverfahren ergänzt)

Lengede, den

.....

(Bürgermeister)