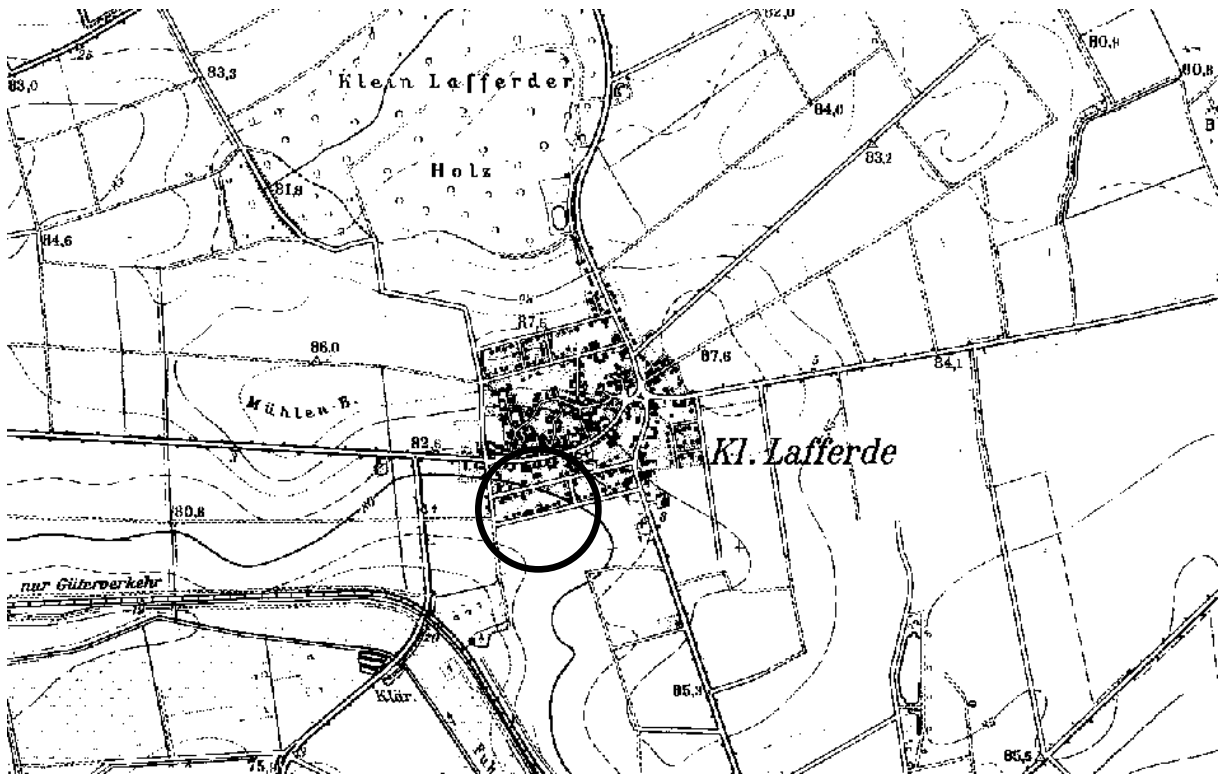


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift



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



§ 10 (3) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; M. Sc. Ing. M. Roszewska; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	8
2.8 Flächenbilanz	10
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	11
4.0 Umweltbericht	12
4.1 Einleitung	12
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
4.2.1 Bestand	13
4.2.2 Entwicklungsprognose	15
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	15
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	17
4.3 Zusatzangaben	17
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	17
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	19
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
7.0 Zusammenfassende Erklärung	23
7.1 Planungsziel	23
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	23
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
8.1 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	25
8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	25
9.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. 13.000 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Peine, im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Sie ist räumlich dem Mittelzentrum Peine zuzuordnen, welches wiederum den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter zugehörig ist. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lengede an die Gemeinde Vechelde, im Nordwesten an die Gemeinde Ilsede (beide Landkreis Peine) und im Süden an die Stadt Salzgitter. Westlich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim).

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

Die Gemeinde Lengede ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierte Bahntrasse Braunschweig-Hildesheim verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Zwischen Lengede und Broistedt befindet sich ein Haltepunkt, der an ein "Park und Ride"-System angeschlossen ist. Ein zweiter Haltepunkt existiert in der Ortslage Woltwiesche.

Aufgrund des schienengebundenen Verkehrs besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an die Strecke Braunschweig-Hildesheim-Löhne (Westfalen) sowie Hannover-Wolfsburg-Berlin.

Die Ortschaft Klein Lafferde zählt gegenwärtig rund 1.180 Einwohner und liegt im Norden von Lengede. Sie ist gut auf das nördlich gelegene Einkaufszentrum an der Landesstraße 472 ausgerichtet. Die Schulen von Lengede befinden sich ebenfalls im Norden der Ortslage, so dass sie von Klein Lafferde aus gut zu erreichen sind.

Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr in Klein Lafferde erfolgt durch eine Haltestelle des RegioBus 530 Peine–Lengede (– Salzgitter).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im Süden des Landkreises Peine und grenzt auf ihrer Südostseite an das Oberzentrum Salzgitter.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. 13.000 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt. Nach weiteren regionalplanerischen Vorgaben gehört Lengede zur Siedlungsachse Salzgitter-Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (RROP I 1.1.2 und II 1.1.2).

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Braunschweig – Hildesheim mit Haltepunkten zwischen Lengede und Broistedt sowie in Woltwiesche (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). In Nord-Süd-Richtung wird das Gemeindegebiet durch eine von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke gequert. Die Schienenstrecke von Peine nach Lengede ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern. Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr in Klein Lafferde erfolgt durch eine Haltestelle des RegioBus 530 Peine – Lengede (– Salzgitter).

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten querende Landesstraße L 472, die im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB A 39. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Klein Lafferde am Übergang zur freien Landschaft zur Fuhseniederung. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Klein Lafferde unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um für den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung ca. 18 Bauplätze für Einfamilienhäuser bereitzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen festgelegt. Er grenzt an die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, die mit der Signatur des Vorbehaltsgebietes für Erholung (III 2.4 (5)) und als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) überlagert sind.

Darüber hinaus grenzen in einer Entfernung von ca. 300 – 400 m Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)), die entlang der Fuhse festgelegt sind, an. Diese werden überlagert durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)).

Auf Grund der Entfernung beeinträchtigt die Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes zur Fuhseniederung diese in ihrer Eignung in keiner Weise.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Mit dem Bebauungsplan werden allgemeine Wohngebiete und eine öffentliche Grünfläche für Regenwasserrückhaltemaßnahmen und eine Randeingrünung hieraus entwickelt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,75 ha. Es werden im Umfang von 1,28 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,45 können zu einer Versiegelung von max. 0,58 ha der Fläche führen. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Peine und der Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zu Grunde.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Klein Lafferde die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum für bereits ortsansässige bzw. deren Kinder nachzukommen. Es werden ca. 18 – 20 Bauplätze im Südwesten der Ortslage bereitgestellt. Die neuen Bauplätze sind lediglich rund 1 km vom Versorgungszentrum in Lengede am Kreisverkehrsplatz an der Landesstraße L 472 entfernt. Ein Kindergarten, zu dessen Auslastung durch die neuen Bauplätze beigetragen werden soll, ist am Ort vorhanden. Die Grundschule und eine Integrierte Gesamtschule befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km in Lengede.

Die Ortschaft Klein Lafferde ist unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Dabei ist je 1.000 Einwohner ein Bedarf für 3,5 Wohneinheiten pro Jahr anzunehmen. Am 08.08.2016 hatte Klein Lafferde nach gemeindeeigener Zählung 1.219 Einwohner. Das entspricht einem Bedarf von ca. 21 Bauplätzen in 5 Jahren, die durch diese Planung ermöglicht werden sollen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und grenzt im Süden an die vorhandene Straße "Uetschenkamp" an. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einer Mulde am Südrand des Plangebietes in einer öffentlichen Grünfläche abzuwickeln. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sollen Entlang der Mulde je 15 lfm heimische Bäume gepflanzt werden.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen. In einer Entfernung von ca. 900 – 1000 m befindet sich das Baugebiet Nr. 055 "Kreuzstein" mit ÖBV, für das im Sommer 2015 eine Feldhamstererhebung durchgeführt wurde. Dort wurden keine Feldhamstervorkommen festgestellt. Da der Planbereich sich in der mittelbaren Nachbarschaft befindet, war anzunehmen, dass auch in diesem Plangebiet keine Feldhamster anzutreffen sind. Da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt, wurde im Verlauf der Planung durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Erhebung sowohl der Brutvögel als auch der Feldhamster durchgeführt. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 1,75 ha befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage von Klein Lafferde. Es befindet sich unmittelbar auf der Südseite der Straße "Uetschenkamp", über die die Erschließung bereits gesichert ist. Darüber hinaus grenzt der Planbereich an die Feldmark.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 1,28 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Übergang zur freien Landschaft am Rande landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 0,58 ha versiegelt werden.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird am Übergang zur freien Landschaft eingeschossige offene Bauweise festgesetzt und geregelt, dass die Traufhöhe wie in der Nachbarschaft 4,50 m über dem zugehörigen Bezugspunkt nicht überschreiten darf.

Um darüber hinaus eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen als ein großes Baufenster gefasst. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig. Um den Straßenraum am "Uetschenkamp" nicht zu beeinträchtigen, wird für Garagen und baugenehmigungsfrei Anlagen ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straße vorgeschrieben, der gärtnerisch zu gestalten ist. So wird für ein attraktives Ortsbild und einen angemessenen Straßenraum Sorge getragen.

Um das Baugebiet gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, wird angrenzend eine 8 m Breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der je 15 lfm ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Gleichzeitig können diese Anpflanzungen auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft sichern.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird in der Grünfläche eine Mulde angelegt.

Auf Grund der Lage an der Landesstraße ist zu der Planung ein Schallgutachten eingeholt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Osten der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um ein Dezibel überschritten wird. Da dies objektiv nicht wahrnehmbar ist und da die Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag, wo Wohnen regulär zulässig ist, sicher eingehalten sind, wird dies auf den Freiflächen als hinnehmbar angesehen. Im Hinblick auf die Gebäude wird passiver Schallschutz vorgesehen. Die 56 dB Isophone ist im Plan gekennzeichnet. Das Baugebiet befindet sich in den Lärmpegelbereichen I und II. Gegenüber dem Verkehrslärm wird der passive Schallschutz in der Regel bereits durch die Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz bei geschlossenen Fenstern eingehalten. Insofern ist nicht mit erhöhtem baulichem Aufwand zu rechnen, sofern die Fenster zur Straßenabgewandten Seite ange-

ordnet werden. Darüber hinaus kommen Lüftungsanlagen in Betracht, wenn die Grundrissgestaltung eine Orientierung der Fenster zur Landesstraße erfordern sollte.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine neuen zusätzliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen festgesetzt. Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straße "Uetschenkamp".

- Park- und Stellplatzflächen

Innerhalb der vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Der "Uetschenkamp" grenzt nördlich an den Plangelungsbereich an und ist bereits ausgebaut. Dort steht ausreichend öffentlicher Parkraum für Besucher des Quartieres zur Verfügung. Im Osten des Planbereiches wird jedoch zusätzlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze" festgesetzt, um hier ein Angebot für die Besucher des Friedhofes zu schaffen und in dieser Hinsicht den Straßenraum zu entlasten.

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

2.3 Grünflächen

Im Süden des neuen allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von 8 m im Umfang von 0,24 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens soll eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung angelegt werden, um das Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut abzugeben. Gleichzeitig soll innerhalb dieser Fläche je 15 lfm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. So kann die neue Bebauung am Ortsrand in das Landschaftsbild eingebunden werden. Gleichzeitig kann die Baumreihe gegenüber den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Staub- und Sprühschutzfunktion übernehmen.

Im Osten zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem Friedhof wird eine Grünfläche mit einer Größe von 0,16 ha für einen Spielplatz festgelegt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch Einbindung in die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen.

Die Oberflächenentwässerung soll soweit notwendig nach Süden in die anzulegende Regenwasserrückhaltungmulde erfolgen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

2.5 Brandschutz

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

2.6 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage in einer Entfernung von ca. 70 m zur Landesstraße L 472. Nach der Verkehrsmengenkarte 2010 ist dort von einer DTV von 7200 Kfz.

Auf Grund der Lage an der Landesstraße ist zu der Planung ein Schallgutachten eingeholt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Osten der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im Erdgeschoss um ein Dezibel und im Obergeschoss um 2 Dezibel überschritten wird. Da dies objektiv nicht wahrnehmbar ist und da die Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag, wo Wohnen regulär zulässig ist, sicher eingehalten sind, wird dies auf den Freiflächen als hinnehmbar angesehen. Im Hinblick auf die Gebäude wird passiver Schallschutz vorgesehen. Das Baugebiet befindet sich in den Lärmpegelbereichen I und II. Gegenüber dem Verkehrslärm wird der passive Schallschutz in der Regel bereits durch die Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz bei geschlossenen Fenstern eingehalten. Insofern ist nicht mit erhöhtem baulichem Aufwand zu rechnen, sofern die Fenster zur Straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Darüber hinaus kommen Lüftungsanlagen in Betracht, wenn die Grundrissgestaltung eine Orientierung der Fenster zur Landesstraße erfordern sollte.

Unter der Maßgabe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu müssen und andererseits der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten im Rahmen der Eigenentwicklung, wird es als angemessen erachtet, Wohngebiete festzusetzen, in denen die Orientierungswerte für Mischgebiete sicher eingehalten sind. In Mischgebieten stellt Wohnen eine regulär zulässige Nutzung gem. BauNVO dar. Die Vorgehensweise wird unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit als angemessen erachtet.

Gleichzeitig kann die Ortseinfahrt, die durch den Friedhof geprägt ist, in dieser Weise erhalten bleiben, ohne dass ein Lärmschutzwall das Ortsbild an dieser Stelle beeinträchtigen würde.

Hinsichtlich der südlich angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist vom Bestandschutz auszugehen. Um hier eine Abstandszone zu sichern, ist am Südrand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, die neben einer Regenwasserrückhaltegrube auch eine Baumreihe bekommen wird. So ist für einen adäquaten Staub- und Sprühschutz gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet Sorge getragen.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Klein Lafferde die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung zur Bereitstellung von

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Wohnraum für bereits ortsansässige bzw. deren Kinder nachzukommen. Es werden ca. 18 – 20 Bauplätze im Südwesten der Ortslage bereitgestellt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und grenzt im Süden an die vorhandene Straße "Uetschenkamp" an. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einer Mulde am Südrand des Plangebietes in einer öffentlichen Grünfläche abzuwickeln; dazu werden ca. 0,26 ha Fläche benötigt. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sollen Entlang der Mulde je 15 lfm heimische Bäume gepflanzt werden.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen. In einer Entfernung von ca. 900 – 1000 m befindet sich das Baugebiet Nr. 055 "Kreuzstein" mit ÖBV, für das im Sommer 2015 eine Feldhamstererhebung durchgeführt wurde. Dort wurden keine Feldhamstervorkommen festgestellt. Da der Planbereich sich in der mittelbaren Nachbarschaft befindet, war anzunehmen, dass auch in diesem Plangebiet keine Feldhamster anzutreffen sind. Da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt, wurde aktuell durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Erhebung sowohl der Brutvögel als auch der Feldhamster durchgeführt. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	1,70	1	1,70	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,58	0	0
Extensiv Grünland, Wegeseitenstreifen (GE)	0,05	2	0,10	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,70	1	0,70
				Sonstige Grünanlage mit Baumreihe (PZ)	0,07	3	0,21
				Scherrasen mit RRB (GR)	0,26	1	0,26
				Wege und Parkplätze - versiegelte Flächen (X)	0,07	0	0
				Sonstige Sport und Freizeitanlage (PSZ)	0,07	1	0,07
				Einzelbäume (HE) 20 á 10m ²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,75		1,80	Summe:	1,75		1,28
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,80	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,28

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

- 0,52

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,80 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,28 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,52 Wertfaktoren vor.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 1a (3) BauGB) werden 0,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar/ 5.200 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages 2013 der Maßnahme 5 des Flächenpools auf dem Flurstück 728 der Flur 1 in der Gemarkung Broistedt im Umfang von 2.600 m² zugeordnet. Die Maßnahmen dort sind durch den Bebauungsplan Nr. 045 'Sportanlage / Naturbad Lengede' gesichert. Die dort durchgeführten Maßnahmen ergaben pro Quadratmeter der Fläche eine Aufwertung um 2 Wertstufen, dass für 5.200 Werteinheiten Defizit lediglich 2.600 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Sportanlage/ Naturbad" erforderlich sind.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten. Im Frühjahr 2017 erfolgte die Kartierung der Feldhamster. Des Weiteren wurden die Brutvögel kartiert. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

Auf Grund der vorgefundenen Biotoptypen im Plangebiet und in der Nachbarschaft ist nicht mit dem Vorkommen von Wachteln zu rechnen. Diese benötigen unter anderem die Gelegenheit zum Staubbaden, was hier auf Grund der Grundwasserverhältnisse eher nicht geboten wird. Da durch die Planung die Gegebenheiten der Umgebung nicht verändert werden, werden alle im Planbereich vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften nach Abschluss baubedingter Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wieder die gleichen Lebensbedingungen wie zuvor vorfinden.

2.8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil
• Allgemeines Wohngebiet	1,28	73 %
• Öffentliche Grünfläche	0,40	23 %
• Straßen und Wege, Parkplätze	0,07	4 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	1,75	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des südwestlichen Ortsrandes für Klein Lafferde, den Übergang zur Fuhseniederung und zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes. Dabei wird Bezug genommen auf die nördlich angrenzende Bebauung am "Uetschenkamp" und auf die Gestaltungsideen aus dem Dorferneuerungsplan.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 062 "Uetschenkamp". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.
- Zu § 2: In der Ortschaft Klein Lafferde stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 32 – 47°Grad so gefasst, dass auch unter dem Aspekt, der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.
- Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.
- Zu § 4 Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird. In den hinteren Grundstücksbereichen werden Höhen von mindestens 1,20 m bis maximal 1,40 m vorgeschrieben.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

4.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

4.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und grenzt im Süden an die vorhandene Straße "Uetschenkamp" an. Im Umfang von ca. 1,28 ha wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 18 - 20 Einfamilienhäuser entwickelt. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einer Mulde am Südrand des Plangebietes in einer 8 m breite öffentlichen Grünfläche (ca. 0,26 ha der Gesamtfläche von 0,32 ha) abzuwickeln. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sollen Entlang der Mulde je 15 lfm heimische Bäume gepflanzt werden. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild tragen die Bäume auch zur Abmilderung der Immissionen von der Landwirtschaft bei. Im Osten wird im Umfang von 0,07 ha eine Grünfläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,58 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ³⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede, des Landschaftsplanes der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" ⁴⁾.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine
- 📁 die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- 📁 Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Für die vorgesehene Regenwasserrückhaltemulde wird parallel zum Planverfahren der hydraulische Nachweis erbracht.

4.2.1 Bestand

a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen festgelegt.

Im Westen der Ortslage befindet sich der Niederungsbereich der Fuhse, der als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (2)) festgelegt ist. Der Planbereich erstreckt sich auf bauleitplanerisch gesicherte

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Bereiche, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker mit Ruderalfluren entlang der Straßen dar.

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Peine liegt der Änderungsbereich innerhalb von Flächen, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt stark eingeschränkt ist. Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sind dort in Karte II als eingeschränkt bewertet.

Nach Karte III wird dem Schutzgut Boden ebenfalls eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit mit hohem Bodenverdichtungsrisiko bescheinigt. Oberflächengewässer kommen im Planbereich nicht vor. Am Südrand soll eine Mulde für Regenwasserrückhaltung entstehen.

Lediglich für das Schutzgut Boden ist eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der notwendigen Versiegelung zu erwarten.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Lengede entsprechen den Aussagen des Landschaftsplanes.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern ist die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt mit einer Kartierung beauftragt worden. Die Erhebung sowohl der Brutvögel als auch der Feldhamster wurde im Frühjahr 2017 durchgeführt. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

In den Planbereich hinein wirken einerseits die Verkehrslärme von der Landesstraße L 472 und andererseits die Emissionen der benachbarten Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wurde im Zuge des Planverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Osten der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um ein Dezibel im Erdgeschoss und um 2 Dezibel im Obergeschoss überschritten wird. Insofern sind im Plan Regelungen zum passiven Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt. Da ein Lärmpegelunterschied von bis zu 3 dB(A) objektiv nicht wahrnehmbar ist, werden diese geringfügigen Überschreitungen für die Freiflächennutzung als hinnehmbar erachtet.

Die Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

c) Bodenschutz

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1: 50.000 (BÜK 50) durch Pseudogley-Schwarzerde bestimmt. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 1,30 – 2,00 m unter der Geländeoberfläche.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude, Straßen und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biotoptyp (Acker) einzustufen.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung / Verminderung:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die Darstellung als Wohnbaufläche bereits präjudiziert. Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Straße "Uetschenkamp", die auf der Nordseite bereits bebaut ist. Insofern ist der Planbereich bereits die durch Verkehre und die Emissionen der nördlichen Anlieger vorbelastet.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das allgemeine Wohngebiet ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage einer Grünfläche mit Baumreihe gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplans am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen festgesetzt.

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen. Darüber hinaus ist der Ortsrand bereits durch das naturnah gestaltete, begrünte Regenwasserrückhalte Becken angemessen gestaltet.

Vor dem Hintergrund der planerischen Festlegungen in den übergeordneten Programmen und des vorgefundenen Bestandes ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass der planerisch vorbereitete Eingriff ausgleichbar und damit zulässig ist.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	1,70	1	1,70	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,58	0	0
Extensiv Grünland, Wegeseitenstreifen (GE)	0,05	2	0,10	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,70	1	0,70
				Sonstige Grünanlage mit Baumreihe (PZ)	0,07	3	0,21
				Scherrasen mit RRB (GR)	0,26	1	0,26
				Wege und Parkplätze - versiegelte Flächen (X)	0,07	0	0
				Sonstige Sport und Freizeitanlage (PSZ)	0,07	1	0,07
				Einzelbäume (HE) 20 á 10m ²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,75		1,80	Summe:	1,75		1,28
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,80	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,28

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,52

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,80 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,28 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,52 Wertfaktoren vor.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 1a (3) BauGB) werden 0,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar/ 5.200 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur "Ermittlung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages 2013 der Maßnahme 5 des Flächenpools auf dem Flurstück 728 der Flur 1 in der Gemarkung Broistedt im Umfang von 2.600 m² zugeordnet. Die Maßnahmen dort sind durch den Bebauungsplan Nr. 045 'Sportanlage / Naturbad Lengede' gesichert. Die dort durchgeführten Maßnahmen ergaben pro Quadratmeter der Fläche eine Aufwertung um 2 Wertstufen, dass für 5.200 Werteinheiten Defizit lediglich 2.600 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Sportanlage/ Naturbad" erforderlich sind.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten. Im Frühjahr 2017 erfolgte die Kartierung der Feldhamster. Des Weiteren wurden die Brutvögel kartiert. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

Auf Grund der vorgefundenen Biotoptypen im Plangebiet und in der Nachbarschaft ist nicht mit dem Vorkommen von Wachteln zu rechnen. Diese benötigen unter anderem

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

die Gelegenheit zum Staubbaden, was hier auf Grund der Grundwasserverhältnisse eher nicht geboten wird. Da durch die Planung die Gegebenheiten der Umgebung nicht verändert werden, werden alle im Planbereich vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften nach Abschluss baubedingter Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wieder die gleichen Lebensbedingungen wie zuvor vorfinden.

b) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Standortdiskussion wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt.

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle, z. B. im Westen von Woltwiesche oder in Lengede selbst eine weitere Planung auf bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen für ein Wohngebiet erforderlich.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des Sparsamen Umganges mit Grund und Boden als angemessen erachtet wird.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hin-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

weise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und grenzt im Süden an die vorhandene Straße "Uetschenkamp" an. Im Umfang von ca. 1,28 ha wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 18 – 20 Einfamilienhäuser entwickelt. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einer Mulde am Südrand des Plangebietes in einer 8 m breiten öffentlichen Grünfläche (ca. 0,26 ha der Gesamtfläche von 0,32 ha) abzuwickeln. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sollen Entlang der Mulde je 15 lfm heimische Bäume gepflanzt werden. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild tragen die Bäume auch zur Abmilderung der Immissionen von der Landwirtschaft bei.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,58 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,80 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,28 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,52 Wertfaktoren vor.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 1a (3) BauGB) werden 0,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar/ 5.200 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages 2013 der Maßnahme 5 des Flächenpools auf dem Flurstück 728 der Flur 1 in der Gemarkung Broistedt im Umfang von 2.600 m² zugeordnet. Die Maßnahmen dort sind durch den Bebauungsplan Nr. 045 'Sportanlage / Naturbad Lengede' gesichert. Die dort durchgeführten Maßnahmen ergaben pro Quadratmeter der Fläche eine Aufwertung um 2 Wertstufen, dass für 5.200 Werteinheiten Defizit lediglich 2.600 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Sportanlage/ Naturbad" erforderlich sind.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten. Im Frühjahr 2017 erfolgte die Kartierung der Feldhamster. Des Weiteren wurden die Brutvögel kartiert. Diese belegt, dass im Planbereich weder Brutvögel noch Feldhamster aufgefunden wurden.

Auf Grund der vorgefundenen Biotoptypen im Plangebiet und in der Nachbarschaft ist nicht mit dem Vorkommen von Wachteln zu rechnen. Diese benötigen unter anderem die Gelegenheit zum Staubbaden, was hier auf Grund der Grundwasserverhältnisse eher nicht geboten wird. Da durch die Planung die Gegebenheiten der Umgebung nicht verändert werden, werden alle im Planbereich vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften nach Abschluss baubedingter Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wieder die gleichen Lebensbedingungen wie zuvor vorfinden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen auf Grund der Lage des Plangebietes in der Nähe der Landesstraße wurde im Zuge des Planverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Osten der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um ein Dezibel im Erdgeschoss und um 2 Dezibel im Obergeschoss überschritten wird. Insofern sind im Plan Regelungen zum passiven Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm festgesetzt. Da ein Lärmpegelunterschied von bis zu 3 dB(A) objektiv nicht wahrnehmbar ist, werden diese geringfügigen Überschreitungen für die Freiflächennutzung als hinnehmbar erachtet.

Die Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 28.10.2016 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Hinweise:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Klein Lafferde.
- 2) 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 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 Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
- 3) 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.

Am 24.10.2016 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neueland-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die **Glückauf Immobilien GmbH der Salzgitter AG** gibt am 21.10.2016 Folgendes bekannt:

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 05.10.2016 an die Salzgitter AG teilen wir Ihnen mit, dass sich im angefragten Bereich unter bzw. neben der Straße Uetschenkamp ein außer Betrieb befindliches 10-kV-Kabel unserer Konzerngesellschaft Peiner Träger GmbH befindet. Sollte dieses Kabel im Wege sein, könnte es geschnitten und entfernt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 26.10.2016 Folgendes mit:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Die **Avacon AG Salzgitter** gibt am 02.01.2017 folgenden Hinweis zu der vorhandenen Freileitung:

Um die Verlegung unserer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können, bitten wir rechtzeitig vor Baubeginn um Ihre Nachricht.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 03.11.2016 und vom 24.01.2017 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

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 Arbeitsblatts W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³ /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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

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 Löschwasser-entnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

- Landwirtschaft

Am 26.10.2016 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Pla-nungsbeiträge bekannt:

- angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine 8 m breite Grünfläche planerisch festgesetzt. Sie kann puffernde Funktion übernehmen zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und zukünftiger Wohnbebauung, um die auf den Ackerflächen verursach-ten Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen, Gerüchen und Sprühnebel ab-zumildern. Bezüglich der Baumanpflanzungen möchten wir auf hinreichend genügen-de Abstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hinweisen. Es darf keinesfalls zu Bewirtschaftungerschwernissen durch die in die Flächen hineinwachsende Äste und Wurzeln kommen. Ggf. sollte auf Sträucherpflanzen ausgewichen werden.

Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche insbesondere deren Erreichbarkeit einzelner Flurstücke und Erntegüter muss hinreichend genug zugänglich sein. Hier sollten einvernehmliche Regelungen mit den Bewirtschaftern bzw. Eigentümern ge-troffen werden.

- Wirtschaftswege

Im Westen grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet, dessen Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Maschinen weiterhin erhalten bleiben muss.

Am 03.11.2016 teilt das **Niedersächsische Landvolk e. V.** Folgendes mit:

1. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen auf einer 8 m breiten Grünfläche Baumpflanzungen angelegt werden. Die von Ihnen geplante Fläche kann durch-aus eine puffernde Wirkung für die im Ackerbau vorkommenden Immissionen haben. Wir fordern bei den von Ihnen geplanten Neupflanzungen sich an die Mindestabstände nach § 50 NNachbG zu halten oder im Idealfall auf die Pflan-zung von Sträuchern umzusteigen, da diese auch einen besseren Schutz vor den Immissionen bieten. Durch die Neupflanzungen darf es auf keinen Fall zu Bewirt-schaftungerschwernissen durch die in die Fläche hineinwachsenden Äste oder Wurzeln kommen. Auch Schattenwurf auf den Acker muss verhindert werden, da es dadurch zu Ertragsverlusten kommt.
2. Die einzelnen, angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flurstücke) müs-sen hinreichende Zufahrtmöglichkeiten bekommen. Auch das Erreichen mit großen Maschinen, sowie der Abtransport von Erntegütern muss hinreichend gewährleistet werden. Hier müssen einvernehmliche Regelungen mit den Eigen-tümern bzw. Bewirtschaftern getroffen werden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- Immissionsschutz

Am 24.10.2016 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** Folgendes mit:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **KMB Kampfmittelbergung GmbH, Hannover-Laatzen** teilt am 01.11.2016 Folgendes mit:

Die erste Fläche in Lengede Uetschenkamp ist abschließend untersucht.

Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

Die Fläche ist ohne Einschränkungen freigegeben und kann bearbeitet werden.

Die **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 29.11.2016 Folgendes mit:

Das im beigefügten Lageplan markierte /schraffierte Grundstück wurde durch: Oberflächensondierung.

Die Arbeiten wurden durchgeführt von der Fach-/Räumfirma:

KMB Kampfmittelbergung GmbH, Karlsruher Str. 34 – 40, 30880 Laatzen

Am: 25.08. – 25.10.2016

Abnahme erfolgte durch das LGLN – RD Hameln–Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst

Sprengmeister / Fachkundiger: Herrn Tillschneider am: 15.11.2016

Die bereinigte Fläche (siehe Anlage) beträgt ca.: 1.243 m²

Kampfmittel wurden nicht befunden.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 25.11.2016 folgenden Planungsbeitrag:

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plangebiet (im feuchten Zustand) eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten), sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit zu verhindern.

Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf unserem Kartenserver im Internet unter Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit (Sm) eingestellt.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 06.10.2016 bis zum 07.11.2016 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 5.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.11.2017 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.12.2016 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,75 ha und grenzt im Süden an die vorhandene Straße "Uetschenkamp" an. Im Umfang von ca. 1,28 ha wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 18 – 20 Einfamilienhäuser entwickelt. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einer Mulde am Südrand des Plangebietes in einer 8 m breiten öffentlichen Grünfläche (ca. 0,25 ha) abzuwickeln. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sollen entlang der Mulde je 15 lfm heimische Bäume gepflanzt werden. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild tragen die Bäume auch zur Abmilderung der Immissionen von der Landwirtschaft bei.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,29 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsplan der Gemeinde und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Bei den Schutzgütern des Naturschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen zu erwarten sind. Im Verhältnis zum Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Aufgabe, Wohnraum für die Eigenentwicklung in Klein Lafferde bereitzustellen, erscheinen die Beeinträchtigungen jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar. Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbleiben.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,80 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,28 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,52 Wertfaktoren vor.

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 062 "Uetschenkamp" mit örtlicher Bauvorschrift (§ 1a (3) BauGB) werden 0,52 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar/ 5.200 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages 2013 der Maßnahme 5 des Flächenpools auf dem Flurstück 728 der Flur 1 in der Gemarkung Broistedt im Umfang von 2.600 m² zugeordnet. Die Maßnahmen dort sind durch den Bebauungsplan Nr. 045 'Sportanlage / Naturbad Lengede' gesichert. Die dort durchgeführten Maßnahmen ergaben pro Quadratmeter der Fläche eine Aufwertung um 2 Wertstufen, dass für 5.200 Werteinheiten Defizit lediglich 2.600 m² aus dem Bebauungsplan Nr. 45 "Sportanlage/ Naturbad" erforderlich sind.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten. Im Frühjahr 2017 erfolgt die Kartierung der Feldhamster. Ggf. wird die Erlaubnis zur Umsiedlung gestellt und diese vor Baubeginn vorgenommen. Des Weiteren werden die Brutvögel kartiert werden.

Auf Grund der vorgefundenen Biotoptypen im Plangebiet und in der Nachbarschaft ist nicht mit dem Vorkommen von Wachteln zu rechnen. Diese benötigen unter anderem die Gelegenheit zum Staubbaden, was hier auf Grund der Grundwasserverhältnisse eher nicht geboten wird. Da durch die Planung die Gegebenheiten der Umgebung nicht verändert werden, werden alle im Planbereich vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften nach Abschluss baubedingter Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wieder die gleichen Lebensbedingungen wie zuvor vorfinden.

Auf Grund der Lage an der Landesstraße ist zu der Planung ein Schallgutachten eingeholt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in einem kleinen Teilbereich im äußersten Osten der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um ein Dezibel im Erdgeschoss und maximal 2 Dezibel im Obergeschoss überschritten wird. Da dies objektiv nicht wahrnehmbar ist und da die Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag, wo Wohnen regulär zulässig ist, sicher eingehalten sind, wird dies auf den Freiflächen als hinnehmbar angesehen. Im Hinblick auf die Gebäude wird passiver Schallschutz vorgesehen. Das Baugebiet befindet sich in den Lärmpegelbereichen I und II. Gegenüber dem Verkehrslärm wird der passive

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Schallschutz in der Regel bereits durch die Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz bei geschlossenen Fenstern eingehalten. Insofern ist nicht mit erhöhtem baulichem Aufwand zu rechnen, sofern die Fenster zur Straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Darüber hinaus kommen Lüftungsanlagen in Betracht, wenn die Grundrissgestaltung eine Orientierung der Fenster zur Landesstraße erfordern sollte.

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

Werden nicht erforderlich, da die Straße bereits vorhanden ist und der Planbereich darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde stehen wird.

8.1 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Im Plan werden lediglich zwei Stichstraßen zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt, die bei einer künftigen südlichen Ortserweiterung zur Erschließung herangezogen werden könnten.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 28.03.2017 durch den Rat der Gemeinde Lengede unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den

.....

(Bürgermeisterin)