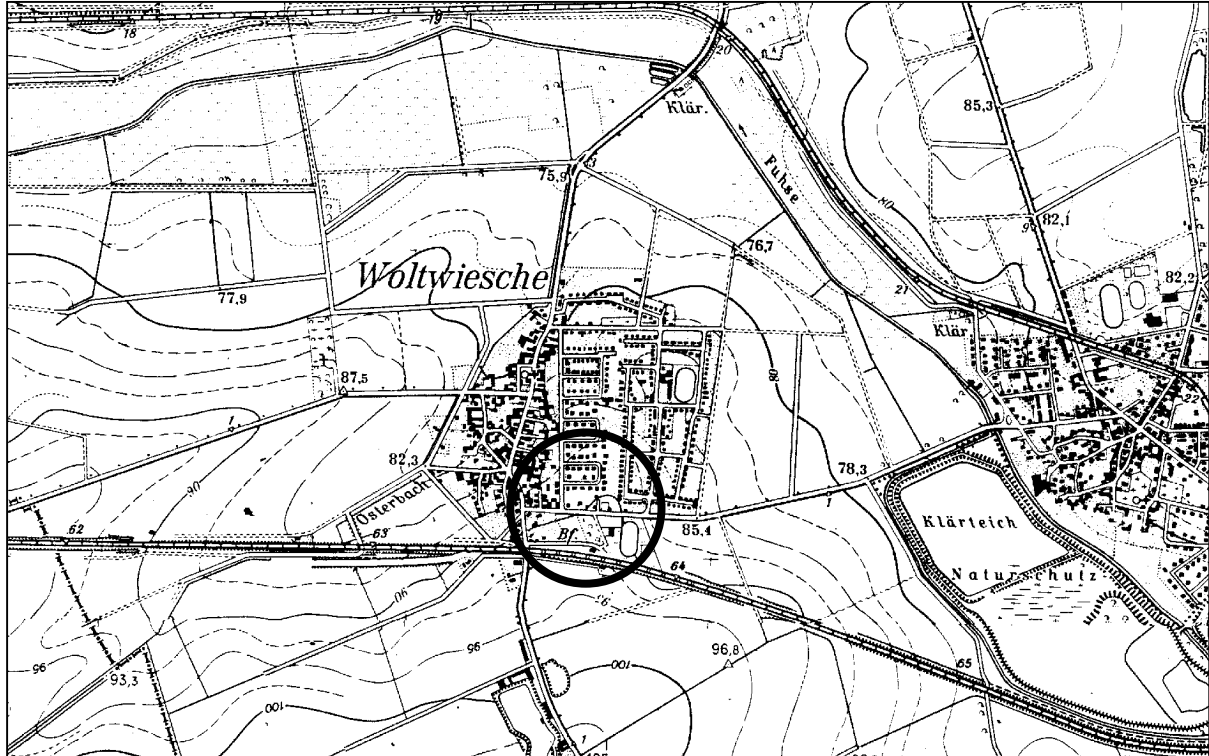


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02 "VOR DER GRAUE", 5. ÄNDERUNG,  
DER GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT WOLTWIESCHE,  
LANDKREIS PEINE**

---



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
3726 (1983), 3727 (1983)  
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung.



**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE**

**2007/ 08**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-ING. TH. GÖRNER;  
A. HOFFMANN, M. PFAU, G. WINNER; K. MÜLLER**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS:</u></b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG; ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRLICHE BELANGE	6
2.3 VER- UND ENTSORGUNG	6
2.4 BRANDSCHUTZ	7
<b>3.0 UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
3.1 NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE	8
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ	9
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ/ WOHNBAUFLÄCHENNACHWEIS</b>	<b>10</b>
<b>5.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</b>	<b>10</b>
<b>7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>11</b>
<b>8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>11</b>
<b>9.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>11</b>

**BEGRÜNDUNG** Stand: § 10 (1) BauGB, Gö  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02 "VOR DER GRAUE", 5. ÄNDERUNG**  
**DER GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT WOLTWIESCHE, LANDKREIS PEINE**

---

**1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE EINORDNUNG; ZIELE DER RAUM-  
ORDNUNG**

---

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

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zur Zeit rd. 13.100 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum mit den "Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten" festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt.

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 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.

Woltwiesche, im Westen des Gemeindegebietes gelegen, zählt zur Zeit rd. 2.200 Einwohner. Durch den Ort führen die Landesstraße L 619 und die Kreisstraße K 46. Einbindungen in den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über das öffentliche Busliniennetz und über einem Haltepunkt an der Schienenstrecke Hildesheim-Braunschweig. Entsprechend seiner Größe ist der Ort mit Infrastruktureinrichtungen gut ausgestattet. Es gibt hier eine Grundschule, einen Kindergarten, ein Gemeindehaus und eine Kirche. Daneben existiert im Süden eine größere Freizeitanlage mit Sporthalle. Neben einigen landwirtschaftlichen Betrieben, die sich im alten Ortskern konzentrieren, weist Woltwiesche eine breite Palette von kleineren Dienstleistern und Handwerksbetrieben auf. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Salzgitter und Braunschweig besitzt der Ort eine ausgeprägte Wohnfunktion.

**1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Die Gemeinde Lengede besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche darstellt.

Der Ursprungsbebauungsplan "Vor der Graue" umfasst den zentralen Ortskern von Woltwiesche und bezieht neben dem östlichen Altdorf Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit mit ein. Inhaltlich wurde das Gebiet planungsrechtlich, insbesondere

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

für eine Wohnnutzung geordnet. Der Plan erlangte mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30.06.1977 Rechtskraft.

Eine 1. Änderung des Plans hatte die Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen im südöstlichen Planbereich zum Inhalt. Die Änderung wurde am 06.07.1979 rechtskräftig.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans betraf die flächenhafte Reduzierung des im Osten des Plangebiets festgesetzten Kinderspielplatzes zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes. Die Änderung erlangte am 16.07.1979 Rechtskraft.

Im Rahmen einer 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (Rechtskraft am 22.06.1984) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Plangebiet (Dorfgebiet) erweitert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans hatte die vollständige Aufhebung des Kinderspielplatzes zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Zulassung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans zum Inhalt. Der Plan erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschluss am 30.12.2003 Rechtskraft.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist eine Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Aus diesem Grunde erfolgt die Planaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB.

Mit Blick auf die bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Rechtskraft wird der Bebauungsplan durch Bekanntmachung des Satzungsbeschluss erlangen.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um den allgemeinen Anforderungen der Bevölkerung an das Wohnen - insbesondere der Eigentumsbildung und den Anforderungen kostensparenden Bauens - zu entsprechen. So sollen im Bebauungsplangebiet "Vor der Graue" für die Grundstücke an der Fuhsestraße Nachverdichtungen für das Wohnen als Hinterliegerbebauungen zugelassen werden.

Zur ausreichenden Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme durchgeführt und im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB berücksichtigt. Danach gelten im vorliegenden Fall Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

---

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche werden entsprechend der Intention der Gemeinde eine Nachverdichtung durch das Wohnen auf den rückwärtigen Grundstücken an der Fuhsestraße zuzulassen und den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Sinne der nachgefragten Wohnform nach Einfamilienhäusern und zur Beibehaltung einer aufgelockerten dörflichen Bebauung auf 0,3 begrenzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenentwicklung im Umfeld, insbesondere aber abgeleitet aus den ursprünglichen Planfestsetzungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über ein Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse von 1 beschränkt. Den Bauwilligen ist damit ein größtmöglicher Freiraum in der Höhenentwicklung ihrer Gebäude gegeben.

Entscheidend für die Einfügung künftiger Gebäude in das Umfeld ist neben der Höhe die Ansicht der Fassaden. Damit hier auf das bestehende Umfeld im Sinne einer angemessenen Einfügung Rücksicht genommen wird, bestimmt der Bebauungsplan ausgehend von der Höhenlage des Erdgeschossfußboden die Firsthöhe und die Traufhöhe als maximal zulässige Größen. Die festgesetzte Firsthöhe von 9 m entspricht dabei der Höhe, die ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit Satteldach in der eingeschossigen Bauweise erreicht. Die Traufhöhe von 4,5 m lässt in der eingeschossigkeit noch ausreichend Raum für die Ausbildung eines Drempels.

Mit Blick auf die Abgabensatzung der Gemeinde erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, die entsprechend der Grundflächenzahl und der zulässigen I-Geschossigkeit ebenfalls 0,3 beträgt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wegen der beabsichtigten Nachverdichtung und zugunsten der Flexibilität der Bauwilligen weiträumig durch Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen nimmt dabei im Wesentlichen auf die Festsetzungen des Ursprungsplans Bezug. So werden die Baufluchten in Richtung auf die Fuhsestraße und Vor der Graue wie auch nach Osten weitestgehend übernommen. Im nordwestlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche bis auf einen 5 m breiten Abstand zu den nördlichen Grundstücken ausgeweitet; im nordöstlichen Teilbereich wird die im Ursprungsplan festgesetzte Bauflucht aufgegriffen und nach Osten fortgeführt. Der hiermit gewählte Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zu den nördlichen Grundstücksgrenzen berücksichtigt zum einen die Nachverdichtungsabsicht, zum anderen beugt der Abstand übermäßigen Verschattungen in den nördlich angrenzenden Baugebieten vor.

Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise, die Gebäudelängen bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, erfolgt eine Einschränkung auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung, womit der Nutzungsabsicht als Einfamilienhausgebiet Rechnung getragen wird.

## 2.2 VERKEHRLICHE BELANGE

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anbindung des Baugebietes ist über die innerörtlich gelegene Kreisstraße K 46 (Fuhsestraße) und die Gemeindestraße Vor der Graue gegeben. Die Straßen sind ausreichend für die Erschließung möglicher Nachverdichtungen im Baugebiet ausgebaut.

Bei einer Änderung der vorhandenen Einmündungen in die K 46 sind entsprechende Einmündungsvereinbarungen mit dem Landkreis abzuschließen.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

## 2.3 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Sollten die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht alle Grundstücke direkt anfahren können, müssen die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Die Ver- und Entsorgung der möglichen Hinterliegerbebauung ist durch Anbindungen an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen und möglich. Anschlüsse sind in den Straßenräumen der öffentlichen Straßen (Fuhsestraße und Vor der Graue) vorhanden. Änderungen des im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes bereitet der Bauungsplan nicht vor. Ergänzungen der Ver- und Entsorgungssysteme und die Führung von Kabel und Leitungen auf den privaten Grundstücken sind zwischen den Grundeigentümern und den Leitungsträgern abzustimmen und ggf. privatrechtlich zu sichern.

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Woltwiesche. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz zur Kläranlage. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert bzw. für eine Nutzung gesammelt werden. Soweit dies nicht möglich ist, kann eine Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

## 2.4 BRANDSCHUTZ

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Erfordernisse bei der Realisierung zu beachten:

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  $13 \text{ l/Sek.}$  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  $800 \text{ l/Min.}$  zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Nach Angabe des Wasserverbands Peine vom 15.01.2008 steht maximal die Löschwassermenge von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung. 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.

Zur Sicherung der Löschwassermenge im Rahmen des Brandgrundschutzes werden der Brunnen am Feuerwehrgerätehaus Leiterberg und die Zisterne in der Rosenstraße in den Alarmplan einbezogen.

### 3.0 UMWELTBELANGE

---

#### 3.1 NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

---

##### a) Bestandserfassung und Bewertung

Naturräumliche Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm bestehen für den betroffenen Planbereich nicht. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine ordnet das Gebiet dem Siedlungsbereich zu; Einzelziele oder Maßnahmen werden nicht benannt. Ausgewiesene Schutzgebiete und Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz erfüllen, sind im Planbereich sowie dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Nach einer Ortsbegehung vom November 2007 ist das Gebiet in typischer Weise eines Einfamilienhausgebietes geprägt. So finden sich vorwiegend straßenseitig Wohnhäuser, während der rückwärtige Grundstücksteil zumeist durch Garten- und Zierrasenflächen mit heimischen und nicht heimischen, z. T. auch älteren Gehölzen charakterisiert ist. Gefährdete Pflanzen- und Tierarten wurden weder im Plangebiet noch angrenzend festgestellt.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (1994) i.V.m. der "Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (NLÖ 2002).

##### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Biotoptypen (Bebauung und Hausgarten mit Großbäumen und Bebauung mit strukturarmen Hausgärten und artenarmen Rasenflächen) weisen eine allgemeine bis geringe bzw. geringe Bedeutung auf (Wertstufen I – II).

##### - Schutzgut Boden:

Innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen ist der Natürlichkeitsgrad des Bodens als gering zu bewerten. Bei den Hausgartenflächen ist von einer starken Überprägung des Bodens auszugehen. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens besitzt hier eine allgemeine Bedeutung.

##### - Schutzgut Wasser

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

##### - Schutzgut Klima/ Luft

Als Siedlungsbereich ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung. Locker bebaute Einzelhausgebiete stellen aufgrund ihrer Struktur (Versiegelungsgrad, Wechsel von Bebauung und Freiflächen) keine klimaökologischen Belastungsräume dar.

##### - Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Struktur als dörflicher Siedlungsbereich ohne regional- oder ortstypische Bauformen eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Bewertungskriterium naturraumtypische Vielfalt und Eigenart auf.



### b) Auswirkung der Planung

Innerhalb der neu einbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen findet in Abhängigkeit einer tatsächlichen Errichtung von Hauptanlagen in den hinteren Bereichen ein bauliche Verdichtung statt. Da die Grundflächenzahl für das Gebiet jedoch nicht geändert wird, sind Bodenversiegelungen auf den Grundstücken bereits schon jetzt durch Nebenanlagen, Garagen usw. bis zu diesem Maß möglich. Planungsrechtlich findet somit keine Veränderung der zulässigen Versiegelung statt. Mit Blick auf eine bestehende Hinterliegerbebauung im mittleren Planbereich, wird auch der Charakter des Gebietes durch weitere Nachverdichtungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nicht wesentlich verändert.

### c) Vermeidung/ Minimierung/ Kompensation

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

Mit Blick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz ist insofern nicht durchzuführen. Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege werden unter Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall somit nicht erforderlich.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach § 42 Abs. 1 ist es verboten, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

## 3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt an seiner Südseite an die innerörtlich verlaufende Kreisstraße K 46. Nach Zählungen der Gemeinde aus dem Jahre 2006 am Ortsausgang Lengede ist die Straße mit einer durchschnittlichen Verkehrszahl von weniger als 2.000 Kfz/24 h belastet.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Nach § 2 dieser Rechtsordnung gelten für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr). Für die städtebauliche Planung, wie sie die Gemeinde hier für die rückwärtigen Grundstücke betreibt, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bedeutsam. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Werte hier bei 55 dB(A) am Tage und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen.

Mit Blick auf die innerörtlich zulässige Geschwindigkeit und einer Verkehrsmenge von unter 2.000 Kfz/24 h werden die für die städtebauliche Planung bei allgemeinen Wohngebieten heranzuziehenden Orientierungswerte nach Erfahrung der Gemeinde sowohl am Tage als auch in der Nacht in einem Abstand von rd. 10 m zur Fahrbahn eingehalten.

Die vorliegende Planung bereitet nur für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine Entwicklung für das Wohnen vor. Änderungen oder Entwicklungen für das Wohnen werden am bebauten straßenseitigen Bereich nicht vorgenommen. Hinsichtlich der oben ausgeführten Erfahrungen der Gemeinde zum Lärmschutz ist davon auszugehen, dass im rückwärtigen Bereich die gesunden Wohnverhältnisse in Bezug auf den Schutz vor Straßenverkehrslärm im Rahmen dieser Planung gewährleistet sind.

Südlich, in rd. 150 m zum Baugebiet befindet sich eine Schienenstrecke der Deutschen Bahn. Aufgrund des Abstands der Bahnstrecke zum Baugebiet und der abschirmenden Wirkung der straßenseitigen Bebauung bestehen keine Anhaltspunkte auf Lärmbeträchtigungen durch den Schienenverkehr im Hinblick auf die o. g. Orientierungswerte für die ermöglichte Hinterliegerbebauung.

#### **4.0 FLÄCHENBILANZ/ WOHNBAUFLÄCHENNACHWEIS**

---

Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Größe von rd. 8.800 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Grundstückszuschnitte sind rd. 5 neue Wohneinheiten im Planbereich denkbar.

#### **5.0 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN**

---

##### Schienenverkehrslärm

In Bezug auf den Schienenverkehrslärm weist die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH in ihrer Stellungnahme vom 03.01.2008 darauf hin, dass nach dem Prioritätsgrundsatz bezüglich möglicher Immissionen keine Rechte auf Lärmschutzmaßnahmen der Bahn abgeleitet werden können.

#### **6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS**

---

##### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 27.12.2007 bis zum 28.01.2008 in der Gemeinde Lengede durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

##### - Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 21.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.01.2008 aufgefordert. Die Beteiligung führte zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung.

##### - Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 17.04.2008 bis 19.05.2008 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemein-

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

den wurden mit Schreiben vom 16.04.2008 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.05.2008 gebeten. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Änderungen an den Planfestsetzungen oder Ergänzungen in der Begründung haben sich nicht ergeben.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

## **7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind vorhanden, weitere Erschließungen sind privatrechtlich zu regeln und zu realisieren. Der Gemeinde entstehen insofern durch die Planung keine Kosten.

## **8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Notwendige Erschließungsmaßnahmen sind privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt.

Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde zugeführt.

## **9.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 17.04.2008 bis 19.05.2008 öffentlich ausgelegt.

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

Lengede, den .....

.....

(Bürgermeister)