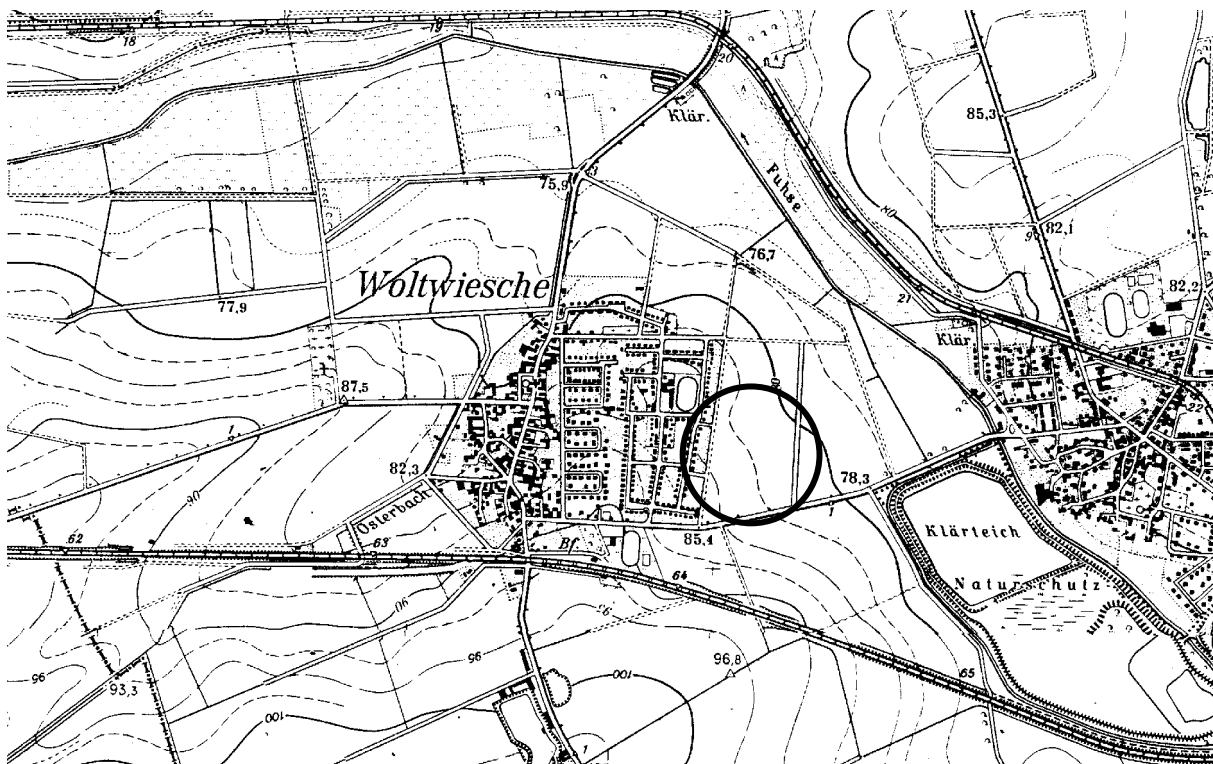


Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 052 "Hinter der Wanne - Ost" mit örtlicher Bauvorschrift

zugleich 1. Änderung Nr. 36 "Hinter der Wanne"



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



Stand: 11/ 2013
§ 10 (1) BauGB

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

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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	5
2.1 Allgemeines Wohngebiet	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	7
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Flächenbilanz	8
3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	9
4.0 Umweltbericht	10
4.1 Einleitung	10
4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.2.1 Bestand	11
4.2.2 Entwicklungsprognose	12
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	13
4.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	15
4.3 Zusatzangaben	15
4.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	15
4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	15
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	16
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
7.0 Zusammenfassende Erklärung	21
7.1 Planungsziel	21
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	21
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	21
8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	21
8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	22
8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	22
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	22
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	22
10.0 Verfahrensvermerk	22

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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 Lahstedt (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 Woltwiesche zählt gegenwärtig rund 2.050 Einwohner und grenzt unmittelbar westlich an die Fuhseniederung westlich von Lengede an. Sie ist über die Kreisstraße K46 in das regionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist über Lengede/ Broistedt gut zu erreichen.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im Süden 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 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 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 straßenverkehrli-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

che Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Woltwiesche am Übergang zur freien Landschaft zur Fuhseniederung. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Woltwiesche unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um für den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung 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)) überlagert sind.

Darüber hinaus grenzen Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)), die entlang der Fuhse festgelegt sind. Diese werden überlagert durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (8)).

Die Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes zur Fuhseniederung beeinträchtigt diese in ihrer Eignung in keiner Weise. Um die Fuhseniederung im Interesse der Naherholung erreichen zu können, wird in den Planfestsetzungen eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

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. 052 "Hinter der Wanne - Ost" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede in Verbindung mit der 15. Änderung entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Fläche für die Landwirtschaft dar, für die im Rahmen der 15. Änderung Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die Planung wird im Ergebnis aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Westen und Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 036 "Hinter der Wanne" mit örtlicher Bauvorschrift an. Mit diesem Bebauungsplan war im Osten von Woltwiesche ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt worden für das die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich wurde. Bereits bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die Regenwasserrückhaltemaßnahme so dimensioniert, dass die Oberflächenentwässerung für den vorliegenden Teilbereich Ost in diesem naturnah gestalteten Becken ebenfalls gewährleistet ist. Das Becken besteht im Süden des Baugebietes entlang der Kreisstraße K46 und bildet darüber hinaus den östlichen Ortsrand.

Da sich bei der Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens bereits gezeigt hatte, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen nicht ausreichten, ist das naturnah gestaltete Becken bereits auf einer insgesamt 17 m breiten Fläche einschließlich der Gehölzpflanzungen angelegt worden. Da der rechtskräftige Plan bisher nur eine 10m breite Fläche im Osten für das Regenwasserrückhaltebecken zuzüglich einer 5 m breiten Fläche für Bepflanzungen festgesetzt hatte, wird nunmehr der tatsächliche Bestand in Gänze erfasst. Da die Maßnahmen bereits hergestellt sind, wird hierfür die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Regenwasserrückhaltung als angemessen erachtet. Insofern handelt es sich bei der

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

vorliegenden Planung zugleich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 "Hinter der Wanne".

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 2,76 ha. Es werden im Umfang von 2,09 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. 0,95 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 Woltwiesche die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum für bereits ortsansässige bzw. deren Kinder nachzukommen. Gleichzeitig wird durch die Planung den Erfordernissen der geordneten Oberflächenentwässerung entsprochen und die Planung an die örtlichen Gegebenheiten des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens angepasst.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 2,76 ha befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage von Woltwiesche. Im Westen grenzt das bestehende Baugebiet "Hinter der Wanne" an, im Süden und Osten das naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit den zuvor bereits festgesetzten und realisierten Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 036 "Hinter der Wanne" und im Norden befindet sich die Feldmark.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich wird im Umfang von 2,09 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 an der Fuhseniederung und am Rande landwirtschaftlicher Flächen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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. 0,95 ha versiegelt werden.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird am Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser 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 das Baugebiet gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, besteht bereits das Regenwasserrückhaltebecken mit umfangreichen Gehölz- und Baumbepflanzungen, die eine angemessene Gestaltung u. a. am Übergang zur Fuhseniederung gewährleisten. Gleichzeitig können diese Anpflanzungen auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft im Osten bieten und sichern den aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Abstand zur südlich gelegenen Kreisstraße.

Zusätzlich ist zur Gestaltung des Quartieres festgeschrieben, dass auf jedem Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung sind von der neuen Planstraße nach Osten Fuß- und Radwege vorgesehen. Diese sind mit einer Breite von 3 m so bemessen, dass dort jeweils der Regenwasserkanal zum Regenwasserrückhaltebecken lang geführt werden kann.

Im Interesse des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und um ein angemessenes aufgelockertes Ortsbild langfristig sicher zu stellen wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² und je Doppelhaushälfte von 350 m² festgeschrieben.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit einer Breite von nur 6,00 m zur Erschließung festgesetzt. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als angemessen erachtet. Der Ausbau der neuen als Ringstraße vorgesehenen Erschließung ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen. Es werden weiterhin im Umfang von rd. 0,01 ha zwei Fuß- und Radwege festgeschrieben, um die Anbindung an die freie Landschaft und an das Regenwasserrückhaltebecken im Osten mit Blick auf die Entwässerung zu sichern. Der Plangeltungsbereich grenzt im Südosten an die Fuhseniederung und weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen, an. Die Erschließung ist von Westen durch Verlängerung der Straßen im bestehenden Baugebiet vorgesehen.

Die Widmung der Straße erfolgt gem. § 6 (5) NStrG mit der Verkehrsübergabe.

Um eine angemessene Gestaltung zu gewährleisten ist die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum vorgesehen. Dies stellt insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Ausgleichsmaßnahme dar.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

- Park- und Stellplatzflächen

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.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinem Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Straßenverkehr, auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden.

2.3 Grünflächen

Im Süden und Osten des neuen allgemeinen Wohngebietes werden im Umfang von 0,41 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Damit werden zum Einen mit rd. 0,31 ha die bestehenden Regenwasserrückhaltemaßnahmen und deren Bepflanzung als Parkanlage mit der Zweckbestimmung für Regenwasserrückhaltemaßnahmen erfasst. Insoweit handelt es sich auch um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 036 "Hinter der Wanne". Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden diese Flächen als Bestand berücksichtigt. Zum anderen wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, innerhalb derer ein Trittrasen mit unbefestigtem Weg angelegt wird in einer Größe von 0,10 ha erfasst.

Diese Fläche bildet eine Saumzone mit Trittrasen als Abstandsflächen zwischen den vorhandenen Bepflanzungen im Bereich der Regenwasserrückhaltung und den zukünftigen Baugrundstücken.

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 Osten in das bestehende Regenwasserrückhaltebecken erfolgen. Um dies zu ermöglichen sind im Nordosten und im Südosten zwei Fuß- und Radwege vorgesehen.

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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

2.6 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage und grenzt über das bestehende Regenwasserrückhaltebecken hinweg an die Kreisstraße K46 an. Dort ist von einer täglichen Verkehrsmenge von 1.700 Kfz auszugehen. Durch das Regenwasserrückhaltebecken entlang der Straße ist ein Abstand von rund 30 m von der Fahrbahnachse der Kreisstraße gesichert. Nach dem überschlägigen Schätzverfahren gem. Anlage A zur DIN 18 005 sind im Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten.

2.7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Allgemeines Wohngebiet	2,09	76 %
• Straßenverkehrsfläche	0,25	9 %
• Fuß- und Radweg	0,01	0,5 %
• Öffentliche Grünfläche	0,41	14,5 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	2,76	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des südwestlichen Ortsrandes für Woltwiesche, 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 werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift übernommen, wie sie auch im Baugebiet "Hinter der Wanne" gelten.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 052 "Hinter der Wanne - Ost". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.
- Zu § 2: In der Ortschaft Woltwiesche 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

Der Planbereich für rd. 2,09 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßen und Wege und 0,41 ha Grünflächen für Regenwasserrückhaltung liegt im Südosten von Woltwiesche am Übergang zu Fuhseniederung. Die Planung dient dazu für Ortsansässige im Rahmen der Aufgabe zur Eigenentwicklung Bauland bereitzustellen.

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. 0,95 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 festgelegten 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 und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem 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

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

"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.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken ist bereits so dimensioniert worden, dass die Oberflächenentwässerung für dieses Plangebiet hierüber gesichert ist.

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 osten 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 Bereiche, so dass Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu besorgen sind. Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker dar.

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans liegt der Änderungsbereich innerhalb von Flächen, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt stark eingeschränkt sind. 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 nur mit dem Regenwasserrückhaltebecken vor.

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

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern ist am 20.08.2013 eine Begehung des Planbereiches durch die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt vorgenommen worden. Auf dem abgeernteten Gersten Acker (Stoppelfeld) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern gefunden werden.

Ungeachtet dessen 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.

Sollten bei Erdarbeiten andere 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:

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch das bereits realisierte Regenwasserrückhaltebecken bereits präjudiziert. Der Planbereich ist insoweit bereits von drei Seiten umschlossen (westlich die bebaute Ortslage, südlich und östlich befindet sich das Regenwasserrückhaltebecken).

Da der Bereich im Südosten von Woltwiesche bereits in "eingekesselter Lage" am östlichen Ortsrand liegt und sich nördlich der Kreisstraße befindet, wird eine Fläche genutzt, die bereits durch Verkehre und die Emissionen der Anlieger vorbelastet ist.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das allgemeine Wohngebiet und seine Erschließung sind u.a. Einzelbaumpflanzungen 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 Regenwasserrückhaltebecken 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 mittels der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages 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 Woltwiesche, 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)	2,45	1	2,45	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,94	0	0
Sonstige Grünanlage mit Regenwasserrückhaltebecken (PZR)	0,31	3	0,93	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	1,15	1	1,15
				Trittrassen (GRT), (Saumzone)	0,10	1	0,10
				Sonstige Grünanlage mit Regenwasserrückhaltebecken (PZR)	0,31	3	0,96
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,25	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,01	0	0,01
				Einzelbäume (HE) 43 á 10m ²	(0,04)	2	0,08
Summe:	2,76		3,38	Summe:	2,76		2,20
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			3,38	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			2,30

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 1,08

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 3,38 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 2,30 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 1,08 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen die bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert wird.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten.

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 Hinweise 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

Der Planbereich für rd. 2,09 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßen und Wege und 0,41 ha Grünflächen liegt im Südosten von Woltwiesche am Übergang zu Fuhseniederung. Die Planung dient dazu für Ortsansässige im Rahmen der Aufgabe zur Eigenentwicklung Bauland bereitzustellen.

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. 0,95 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 29.07.2013 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Anliegergrundstücke des Stichweges haben ihre Abfallgefäße/ Wertstoffsäcke sowie den Sperr- und Grobmüll am Hauptweg bereitzustellen (nicht befahrbarer Stichweg, da mangelhafte Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge).

Mit seinem Schreiben vom 04.07.2013 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Planungsbeiträge:

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Woltwiesche.

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.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 24.07.2013 Folgendes mit:

Im Bereich der Bauleitplanung verläuft die Hannoversche Erdölleitung. Die Betriebsführung der Leitung liegt bei der GDF Suez E & P Deutschland GmbH, Betriebe Osthannover, Eddesser Str. 1, 31234 Edemissen.

Nach den technischen Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden und ist frei von tiefwurzelndem Bewuchs zu halten.

Es wird darum gebeten, sich mit dem vorgenannten Betrieb in Verbindung zu setzen, damit ihnen der genaue Leitungsverlauf und die zu beachtenden Schutzvorkehrungen mitgeteilt werden können.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilt am 07.07.2013 Folgendes mit:

Bitte beachten Sie unsere, im Geltungsbereich verlaufenden Trassen (Ausgleichsfläche). Unsere Trassen dürfen nicht überpflanzt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes 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-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Kabel Deutschland Vertrieb und Services GmbH** weist am 01.08.2013 auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 29.07.2013 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

1. 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 m³ /Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.
2. 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.

Der **Wasserverband Peine** teilt am 04.07.2013 Folgendes mit:

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

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

- Bodenschutz

Mit Schreiben vom 24.07.2013 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Bodenschutz** Folgendes mit:

Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage.

Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,
- seltene Böden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Eine Karte der oben genannten "schutzwürdigen Böden" und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet unter Bodenkunde > Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten eingestellt.

Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe *GeoBerichte* erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter *Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte*).

Im Plangebiet sind lt. Kartenserver des LBEG Pseudogley-Schwarzerden anzutreffen. Diese sind aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdige Böden zu betrachten.

Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung). Die besondere Schutzwürdigkeit der Böden sollte bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Böden führt aus bodenschutzfachlicher Sicht dabei nicht zu einer Abstufung ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und ihrer Schutzwürdigkeit.

Verdichtungsempfindlichkeit

Die Böden im Plangebiet weisen **hohe** Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Die von baulichen Anlagen und Zuwegungen nicht beanspruchten Flächen sollten zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Verzicht der Überfahung mit Baufahrzeugen geschützt werden. Dies kann durch entsprechende Absperrungen und Information der Beteiligten erfolgen.

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

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 17.07.2013 folgenden Planungsbeitrag bekannt:

Hinweisen möchten wir auf die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen: Hierbei sollte der Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Planungen auf das unbedingt Notwendige reduziert werden. Aus diesem Grund bitten wir bei Fragen der Kompensation flächensparend vorzugehen (z. B. Entsiegelung, Ausgleich im Plangebiet, Aufwertung vorhandener Biotope).

Am 17.07.2013 gibt das **Niedersächsische Landvolk Braunschweiger Land e.V.** folgende Planungsbeiträge bekannt:

An das Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Wir begrüßen, dass durch den Pflanzstreifen bereits eine Abpufferung für Emissionen geschaffen werden soll. Allerdings weisen wir darauf hin, dass auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis stets Emissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Lärm aus der Landwirtschaft zu erwarten sind.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Unter der gesetzlichen Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden fordern wir, dass möglichst viele A+E Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sich in Woltwiesche etliche Flächen im Eigentum des Landkreises bzw. des Unterhaltungsverbandes Fuhse befinden, die sich u. W. auch für weitere Kompensationsmaßnahmen eignen.

- Immissionsschutz

Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH teilt am 03.07.2013 Folgendes mit:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Bau-rechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben insofern Bestandsschutz. Evtl. erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzu-gekommenen Nutzung und nicht der DB AG aufzuerlegen.

- 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 Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 01.07.2013 bis zum 01.08.2013 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 24.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.08.2013 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen. Die Anregungen führten nicht zu Änderungen der Planung.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich für rd. 2,09 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßen und Wege und 0,41 ha Grünflächen für Immissionsschutz liegt im Südosten von Woltwiesche am Übergang zu Fuhseniederung. Die Planung dient dazu für Ortsansässige im Rahmen der Aufgabe zur Eigenentwicklung Bauland bereitzustellen.

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. 0,95 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.

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 Bedarf an Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich hierzu keine neuen Aspekte ergeben, sodass an der Planung in der vorliegenden Form festgehalten wurde.

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

8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

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

8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

8.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

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

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁵⁾

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Ein Grunderwerb und die Freilegung der Straßenverkehrs-, Wege- und Grünflächen werden erforderlich.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den

.....

(Bürgermeister)

⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.