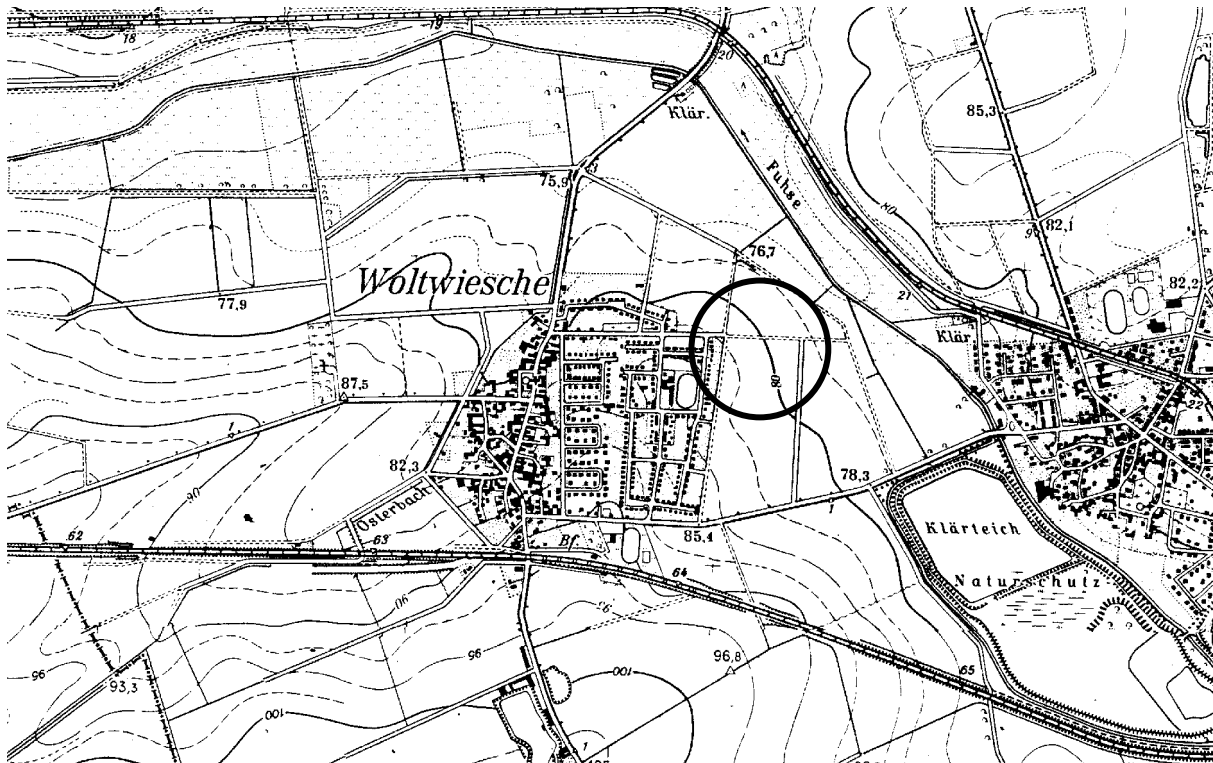


Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 059 "Neuer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 08/ 2016
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M. Sc. Ing. M. Roszewska, B. Sc. Ing. L. Siedler;
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	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	9
2.6 Immissionsschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.7 Flächenbilanz	11
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	14
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
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	17
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	21
7.0 Zusammenfassende Erklärung	21
7.1 Planungsziel	21
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	22
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	22
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	23
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	23
10.0 Verfahrensvermerk	23

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 2.020 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 Mitglieds-Gemeinde 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 Osten 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. Nach den Vorgaben des RROP ist der Bedarf für die Eigenentwicklung mit 3,5 Bauplätzen pro 1.000 Einwohner pro Jahr anzunehmen. Für Woltwiesche werden also in 5 Jahren ca. 35 Bauplätze benötigt; in 10 Jahren sind es ca. 70 Bauplätze. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 25 - 28 Bauplätze bereitgestellt.

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)) an, 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.

Lengede und Broistedt liegen an der teilräumlichen Siedlungsachse Salzgitter/Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (Zweckverband Großraum Braunschweig; Nahverkehrsplan 2016; C2.2). Woltwiesche ist mit einer Entfernung von weniger als einem Kilometer, nur durch die Niederung der Fuhse von Lengede getrennt, mittelbar auch an der Siedlungsachse gelegen. Dort ist Folgendes zu beachten:

"Für den ÖPNV sind derartige räumliche Strukturen förderlich, da hier die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen Fahrgastzahlen erreicht werden können. Für den ÖPNV-Betrieb sind weiterhin gerichtete Austauschbeziehungen entlang der Siedlungsachsen vorteilhaft. Daher sind die Siedlungseinheiten so zu entwickeln, dass sie perlschnurartig auf einer Siedlungsachse liegen und über eine entsprechende Bedienung oder Bedienbarkeit mit einem öffentlichen Verkehrsmittel verfügen. Vor allem die Ausweisung von Siedlungsflächen an Stationen des Schienenverkehrs bietet für einen größeren Kundenkreis schnelle, störungsfreie und direkte Verbindungen sowie in der Folge eine bessere Auslastung der Schienenstrecke und eine höhere Wirtschaftlichkeit.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich."

Durch die Planung wird dazu beigetragen, Bauplätze für den auch in Woltwiesche stark nachgefragten Einfamilienhausbau bereitstellen zu können. Dort sind Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Ganztagsgrundschule vorhanden und über den Bahnhof mit P&R sowie B&R Anlage besteht eine optimale Einbindung in den ÖPNV. Zudem kann von dem neuen Baugebiet Lengede, wo alle weiteren Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden, auf kurzem Wege erreicht werden.

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. 59 "Neuer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede in Verbindung mit der 19. Änderung entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Fläche für die Landwirtschaft dar, für die im Rahmen der 19. Änderung Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die Planung wird im Ergebnis aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage, südlich der Straße "Neuer Weg", ca. 250 m nördliche des Baugebietes Nr. 036 "Hinter der Wanne" mit örtlicher Bauvorschrift. Mit diesem Bebauungsplan war im Osten von Woltwiesche ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt worden für das im Osten die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich wurde.

Um die Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, wird in gleicher Weise im Osten des neuen Baugebietes eine Grünfläche für die Regenwasserrückhaltemaßnahme vorgehalten auf einer insgesamt 17 m breiten Fläche einschließlich der Gehölzpflanzungen.

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 2,60 ha. Es werden im Umfang von 1,98 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. 0,89 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.

Für den östlichen Ortsrand soll zwischen dem Baugebiet "Hinter der Wanne" und "Hinter der Wanne-Ost" bis zur Straße "Neuer Weg" abschnittsweise eine Ortsrandarrondierung erfolgen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Straßenführung zu einer Ringstraße vervollständigt werden. Um bis dahin sicherzustellen, dass Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr das neue Baugebiet anfahren können, wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB die Entstehung eines temporären Wendeplatzes präjudiziert. Sobald dieser nicht mehr zur Sicherung der geordneten Erschließung benötigt wird, kann das dafür herangezogene Baugrundstück dann diesbezüglich lastenfrei verkauft und als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden. In gleicher Weise wird die Zufahrt für die Landwirtschaft zu dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg und das Schwengelrecht im Süden des Planbereiches gesichert.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Zufahrt in das Neubaugebiet über einen Teil des "Neuen Weg" vorgesehen, der sich im Besitz der Feldmarkinteressentenschaft Woltwiesche befindet. Zurzeit werden entsprechende Gespräche mit der Feldmarkinteressentenschaft geführt um diese Straßenanbindung zu sichern.

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 fortzuschreiben. Damit wird der Aufgabe Rechnung getragen, zur Bereitstellung von Wohnraum für bereits ortsansässige bzw. deren Kinder. Es wird dazu beigetragen eine angemessene Wohnraumvorsorge für alle Bevölkerungsschichten zu treffen. Gleichzeitig wird durch die Planung den Erfordernissen der geordneten Oberflächenentwässerung entsprochen und die Planung an die örtlichen Gegebenheiten des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens angepasst.

Für den östlichen Ortsrand soll zwischen dem Baugebiet "Hinter der Wanne" und "Hinter der Wanne-Ost" bis zur Straße "Neuer Weg" abschnittsweise eine Ortsrandarrondierung erfolgen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Straßenführung zu einer Ringstraße vervollständigt werden. Um bis dahin sicherzustellen, dass Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr das neue Baugebiet anfahren können, wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB die Entstehung eines temporären Wendeplatzes präjudiziert. Sobald dieser nicht mehr zur Sicherung der geordneten Erschließung benötigt wird, kann das dafür herangezogene Baugrundstück dann diesbezüglich lastenfrei verkauft und als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Zufahrt in das Neubaugebiet über einen Teil des "Neuen Weg" vorgesehen, der sich im Besitz der Feldmarkinteressentenschaft Woltwiesche befindet. Zurzeit werden entsprechende Gespräche mit der Feldmarkinteressentenschaft geführt um diese Straßenanbindung zu sichern.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich mit einer Größe von 2,62 ha befindet sich im Osten der bebauten Ortslage von Woltwiesche. Im Süden in einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich das Baugebiet "Hinter der Wanne" und "Hinter der Wanne-Ost". Im Osten befindet sich die Fuhseniederung und in weniger als 1 km Entfernung ist Lengede mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 1,98 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets an der Fuhseniederung und am Rande landwirtschaftlicher 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. 0,89 ha versiegelt werden.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird am Übergang zur freien Landschaft eingeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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, wird wie im südlich gelegenen Baugebiet eine großzügige Grünfläche für ein Regenwasserrückhaltebecken mit umfangreichen Gehölz- und Baumbepflanzungen festgesetzt. So wird eine angemessene Gestaltung u. a. am Übergang zur Fuhseniederung gewährleistet. Gleichzeitig können diese Anpflanzungen auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber der Landwirtschaft im Osten bieten.

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

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung ist von der neuen Planstraße nach Osten ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser ist 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.

Für den östlichen Ortsrand ist die abschnittsweise Arrondierung vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Straßenführung zu einer Ringstraße vervollständigt werden. Um bis dahin sicherzustellen, dass Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr das neue Baugebiet anfahren können, wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB die Entstehung eines temporären Wendeplatzes präjudiziert. Sobald dieser nicht mehr zur Sicherung der geordneten Erschließung benötigt wird, kann das dafür herangezogene Baugrundstück dann diesbezüglich lastenfrei verkauft und als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit einer Breite von 6,00 m und 7,50 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 0,01 ha ein Fuß- und Radweg und zwei kleine Anliegerstichstraßen festgeschrieben. Um die Anbindung an die freie Landschaft und an das Regenwasserrückhaltebecken im Osten mit Blick auf die Entwässerung zu sichern, wird dies als angemessen erachtet. Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an die Fuhseniederung und weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen, an. Die Er-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

schließung ist von Norden durch Verlängerung der Straße "Neuer Weg" im bestehenden Baugebiet vorgesehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Zufahrt in das Neubaugebiet über einen Teil des "Neuen Weg" vorgesehen, der sich im Besitz der Feldmarkinteressentenschaft Woltwiesche befindet. Zurzeit werden entsprechende Gespräche mit der Feldmarkinteressentenschaft geführt um diese Straßenanbindung zu sichern.

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.

Für den östlichen Ortsrand ist die Arrondierung vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Straßenführung zu einer Ringstraße vervollständigt werden. Um bis dahin sicherzustellen, dass Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr das neue Baugebiet anfahren können, wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB die Entstehung eines temporären Wendeplatzes präjudiziert. Sobald dieser nicht mehr zur Sicherung der geordneten Erschließung benötigt wird, kann das dafür herangezogene Baugrundstück dann diesbezüglich lastenfrei verkauft und als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden.

- 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 Osten und im Norden des neuen allgemeinen Wohngebietes werden im Umfang von 0,38 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Osten soll die erforderliche Regenwasserrückhaltemaßnahme auf einer Fläche von ca. 0,27 ha realisiert werden. Gleichzeitig wird entlang des Allgemeinen Wohngebietes eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung einer angemessenen Saumzone zwischen Baugebiet und Regenwasserrückhaltung festgeschrieben.

Im Norden wird der Übergang zu dem weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Weg mit einer Anpflanzfestsetzung gestaltet. Dazu werden ca. 0,11 ha als Grünfläche festgesetzt.

Durch die gewählten Festsetzungen wird für eine adäquate Gestaltung Sorge getragen.

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 ist im Osten ein Fuß und Radweg vorgesehen, in dessen Verlauf auch erforderliche Leitungen verlegt werden können.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Öffentliche oder private Stichwege bzw. Stichstraßen ohne geeignete Wendemöglichkeit werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren. Die Anwohner haben ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

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 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich für rd. 1,98 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,51 ha Straßen und Wege und 0,38 ha Grünflächen Norden und Osten 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. 0,89 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Durch die ermöglichte neue Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen und weidewirtschaftlichen Nutzungen.

Der Flächenwert der Planung beträgt	2,60 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	2,18 WE
Bilanz / Defizit:	- 0,42 WE

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 Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT)	1,48	1	1,48	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,89	0	0
Verkehrsfläche - versie- gelt (X)	0,02	0	0	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1,09	1	1,09
Scherrasen (GRA)	0,10	1	0,10	Grünfläche mit Obst- baumreihe (GRE/HE)	0,11	2	0,22
Sonstige Weidefläche (GW)	0,94	1	0,94	Sonstige Grünanlage mit Regenwasserrückhalte- becken (PZR)	0,27	3	0,81
Ruderalflur (UR)	0,08	2	0,16	Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,23	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,03	0	0
				Einzelbäume (HE) 43 á 10m ²	(0,03)	2	0,06
Summe:	2,60		2,60	Summe:	2,60		2,51
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,60	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			2,18

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:**- 0,42**

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 2,60 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 2,18 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,42 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.

Hinweise auf andere streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2016 und im Sommer nicht vorgefunden.

Die Festsetzung der Begrünung erfolgt unter dem Aspekt der Vermeidung und Minimierung und aus gestalterischen Aspekten und wird insofern auch auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bezogen. Dabei kann die Gemeinde grundsätzlich nicht unterstellen, dass ihre Bürger sich nicht an die Festsetzungen halten. Sie muss vielmehr davon ausgehen, dass die von ihr getroffenen Festsetzungen in jeder Hinsicht eingehalten werden. Die Anpflanzungen am Ortsrand dienen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und als Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Baugebietes und insofern dem Ortsbild.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

2.7 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Allgemeines Wohngebiet	1,98	75,6 %
• Straßenverkehrsfläche	0,23	8,8 %
• Fuß- und Radweg	0,03	1 %
• Öffentliche Grünfläche	0,38	14,6 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	2,60	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des östlichen 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. 059 "Neuer Weg". 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 27 – 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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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. 1,98 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,51 ha Straßen und Wege und 0,38 ha Grünflächen im Norden und Osten 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. 0,89 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

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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 "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 und Sonstiges Weideland 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 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 nur mit dem geplanten 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 eine Begehung des Planbereiches durch ein Fachbüro vorgesehen.

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. Im neuen Baugebiet ist mit den Emissionen von den nördlich angrenzenden Flächen zu rechnen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

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.

(wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben)

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:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit dem Bereich im Osten von Woltwiesche 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 ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage von flächenhaften Gehölzstreifen gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplans am Übergang von 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 wird der Ortsrand durch das naturnah zu gestaltende, 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.

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 Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	1,48	1	1,48	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	0,89	0	0
Verkehrsfläche - versiegelt (X)	0,02	0	0	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1,09	1	1,09
Scherrasen (GRA)	0,10	1	0,10	Grünfläche mit Obstbaumreihe (GRE/HE)	0,11	2	0,22
Sonstige Weidefläche (GW)	0,94	1	0,94	Sonstige Grünanlage mit Regenwasserrückhaltebecken (PZR)	0,27	3	0,81
Ruderalflur (UR)	0,08	2	0,16	Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,23	0	0
				Fuß- und Radweg – versiegelte Flächen (X)	0,03	0	0
				Einzelbäume (HE) 43 à 10m ²	(0,03)	2	0,06
Summe:	2,60		2,60	Summe:	2,60		2,51
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,60	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			2,18

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,42

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 2,60 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 2,18 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,42 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 und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft 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. 1,98 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,51 ha Straßen und Wege und 0,38 ha öffentlicher Grünflächen liegt im Osten 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. 0,89 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Am 12.07.2016 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Aus-nutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungs-sicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB private Flächen als mit als mit einem Leitungs-recht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

- 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 nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 25.07.2016 Folgendes mit:

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

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

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

Am 04.08.2016 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von 3,5 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite). Eine Positionierung von Parkflächen, Straßenlaternen oder Baumpflanzungen im Straßenraum schmaler Straßen (mit einer Breite von 6,0 m oder weniger), bedarf daher besonderer Umsicht. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum, sind zudem die Durchfahrthöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,0 m zu beachten.

Mit Schreiben vom 01.08.2016 teilt der **Wasserverband Peine** Folgendes mit:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Woltwiesche.
- 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 Versorgungsleitungen liegen. Zu den o. g. Planverfahren sind unsererseits keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

- Verkehrliche Erschließung

Am 04.08.2016 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

Einmündungs-/Knotenpunkte müssen rechtzeitig erkennbar und so übersichtlich sein, dass zumindest wartepflichtige Verkehrsteilnehmer bei der Annäherung die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer rechtzeitig sehen und erkennen können.

Spitzwinklige Einmündungen sind unübersichtlich und bergen ein höheres Gefahrenpotenzial (besonders für Radfahrer). Zudem sind sie für einbiegende Fahrzeuge schlecht zu befahren.

Zudem ist die Sicht auf die neue Erschließungsstraße durch den bestehenden Bewuchs/Einfriedung an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Gartenstr. 57/Ecke Neuer Weg stark eingeschränkt.

Das **Polizeikommissariat Peine** gibt mit Schreiben vom 21.07.2016 eben diese Hinweise.

- Vorbeugender Brandschutz

Am 04.08.2016 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 Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer middle-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

ren Gefahr der Brandausbreitung $96 \text{ m}^3 / \text{Std.}$ und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

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

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise 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.

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 12.08.2016 Folgendes mit:

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plangebiet (in feuchtem Zustand) eine sehr 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.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 19.07.2016 folgende Hinweise:

Die im Norden, Süden, Osten und Westen das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege sind Verbindungswege der örtlichen Landwirtschaft zum gesicherten Erreichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die im Norden, Osten und Süden an das Plangebiet grenzen. Diese Wirtschaftswege sind in seiner Funktionstüchtigkeit uneingeschränkt zu erhalten. Eine mögliche Bauleitplanung darf nicht zu Behinderungen (z. B. durch den ruhenden Verkehr) des landwirtschaftlichen Verkehrs führen.

Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird unter anderem durch eingrünungsmaßnahmen im Norden ausgeglichen, die innerhalb der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen. Wir begrüßen die Anpflanzungen, da sie auch als Puffer zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen können. Durch die Bewirtschaftung der Flächen können Stäube, Geräusche und Gerüche entstehen. Diese Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

- Immissionsschutz

Die **Deutsche Bahn Immobilien Services GmbH** teilt am 22.07.2016 Folgendes mit:

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 06.07.2016 mit, dass im Planungsgebiet kein Kampfmittelverdacht besteht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

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 05.07.2016 bis zum 05.08.2016 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 04.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

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

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich für rd. 1,98 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,51 ha Straßen und Wege und 0,27 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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,89 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 Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Nahversorgung im Grundzentrum diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen.

(wird bis zum Ende des Planverfahrens fortgeschrieben)

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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Woltwiesche, Landkreis Peine

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. Hierzu wird die Begründung im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.0 Verfahrensvermerk

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

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.