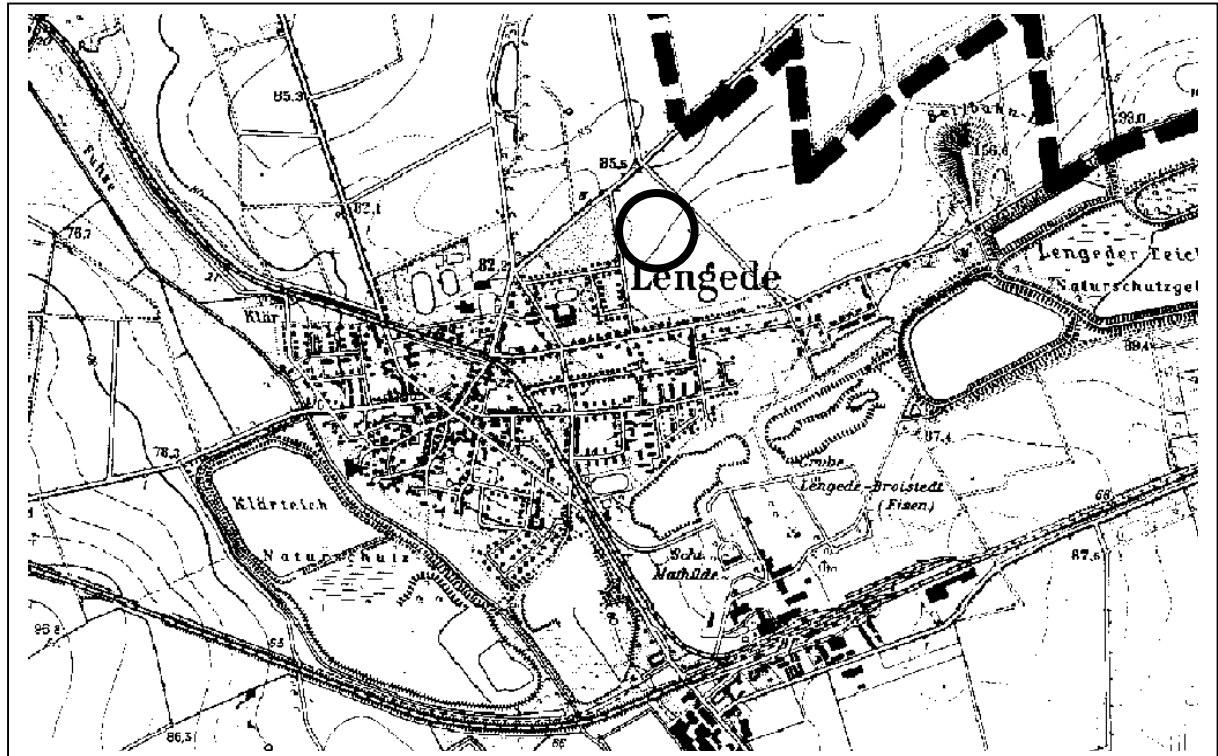


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
NR. 010 "IM FISCHTEICH", 2. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,  
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT LENGEDE, LANDKREIS PEINE**

---



Kartengrundlage: Verkleinerung und Zusammenschnitt der  
DGK M 1 : 5.000 zur Vervielfältigung freigegeben am  
07.12./08.12./05.11.1987  
der Gemeinde Lengede durch den Herausgeber Kataster-  
amt Peine/ Hildesheim/ Salzgitter

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE**

**2003**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ; DIPL.-ING. H. HEINZE, M. DICKS;  
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;  
I. BÜSING, K. MÜLLER**

| <b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>   | <b>SEITE</b> |
|--|--------------|
| <b><u>1.0 VORBEMERKUNG</u></b>   | <b>3</b>     |
| <u>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN</u>  | 3            |
| <u>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE</u>  | 3            |
| <u>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>          | 3            |
| <b><u>2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u></b>  | <b>4</b>     |
| <u>2.1 BAUGEBIETE</u>  | 4            |
| <u>2.2 VERKEHRSFLÄCHEN</u>   | 5            |
| <u>2.3 GRÜNFLÄCHEN</u>   | 5            |
| <u>2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES</u>  | 5            |
| <u>2.5 VER- UND ENTSORGUNG</u>   | 5            |
| <u>2.6 BRANDSCHUTZ</u>   | 6            |
| <b><u>3.0 UMWELTBELANGE</u></b>  | <b>6</b>     |
| <u>3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE</u>  | 6            |
| <u>3.2 IMMISSIONSSCHUTZ</u>  | 9            |
| <b><u>4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</u></b>   | <b>10</b>    |
| <b><u>5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>                                | <b>11</b>    |
| <b><u>6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u></b>  | <b>12</b>    |
| <b><u>7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u></b> | <b>13</b>    |
| <b><u>8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u></b>  | <b>13</b>    |
| <b><u>9.0 VERFAHRENSVERMERK</u></b>  | <b>13</b>    |

## **BEGRÜNDUNG**

**Stand: § 10 (1) BauGB, CS/IB**

zum Bebauungsplan Nr. 010 "IM FISCHTEICH", 2. ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

---

### **1.0 VORBEMERKUNG**

---

#### **1.1 LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN**

---

Die Gemeinde Lengede liegt im Ordnungsraum Hannover/Braunschweig <sup>1)</sup> und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Salzgitter. Lengede gehört zum Landkreis Peine. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist Lengede als GRUNDZENTRUM mit den Schwerpunktaufgaben SICHERUNG UND ENTWICKLUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN im südöstlichen Teil des Landkreises ausgewiesen. Der Ort liegt im Städtedreieck Braunschweig - Salzgitter - Peine. Lengede liegt an der Eisenbahnlinie Braunschweig - Hildesheim. Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Broistedt. Autobahnanschluß besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig-Salzgitter-Dreieck sowie im Bereich von Peine an die Autobahn Berlin - Hannover - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit ca. 12.000 Einwohner.

#### **1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan (2. Änderung) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 010 "Im Fischteich" inklusive der 1. Änderung entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ebenfalls Rechnung tragen zu können, wird im Parallelverfahren der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend geändert (9. Änderung).

#### **1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um bisher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz genutzte Bereiche zukünftig als Bauflächen nutzen zu können. Anlaß der Planung ist die Tatsache, daß die Gemeinde im Rahmen einer Überprüfung aller ihrer Spielplätze eine "Übersorgung" im Gemeindegebiet festgestellt hat. Dabei wurden die Vorgaben des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes berücksichtigt. Die Untersuchung hat ergeben, daß in Teilbereichen eine starke Überlappung von Einzugsbereichen der einzelnen Kinderspielplätze gegeben ist. Im Zuge der Untersuchung ist darüber hinaus ermittelt worden, daß in einigen Baugebieten die Kinderspielplätze aufgrund der geänderten Altersstruktur nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden. Bei dem vorliegenden Spielplatz ist eine solche Situation gegeben. Zum einen werden hier aufgrund der altersstrukturellen Verhältnisse im Bau-

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

gebiet praktisch keine kleinen Kinder mehr angetroffen und zum anderen wird die Anlage insgesamt kaum noch angenommen. Eventuelle Nutzungen sind überwiegend nicht dem ursprünglichen Zweck entsprechend. Da für zukünftige Generationen jüngerer Kinder in angemessener Entfernung und auch gefahrlos erreichbar weitere Kinderspielplätze vorhanden sind (vgl. Nds. Spielplatzgesetz), wird der hiesige Kinderspielplatz nicht mehr benötigt.

Da aufgrund der ungebrochenen Wohnbaulandnachfrage innerhalb des Gemeindegebietes weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen besteht, soll mit der vorliegenden Planung die ehemalige Grünfläche zu zwei Wohnbaugrundstücken umgenutzt werden. Dies ist auch im Sinne der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da hier innerhalb einer bebauten Ortslage, ohne die Inanspruchnahme freier Landschaftsräume, eine angemessene Nachverdichtung erfolgt.

---

## 2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Lengede innerhalb des Baugebietes "Im Fischteich" nördlich der Straße Im Fischteich und südlich des Straßenzuges Seerosenstieg.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung ist zum einen an der für die angrenzenden Flächen getroffenen Festsetzung orientiert und zum anderen aus der im Parallelverfahren vorgenommenen Darstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Hinblick auf den in der Umgebung vorhandenen Bestand wird das Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Fischteich" übernommen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschosßflächenzahl von 0,4 bei maximal 2 möglichen Vollgeschossen und einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> sind zukünftig vergleichbare Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig und möglich, wie sie auch in der gesamten Umgebung vorhanden sind. Diesem Umstand trägt auch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern Rechnung.

Durch die Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift, wie sie auch bereits für das umgebende Plangebiet "Im Fischteich" gilt, wird zusätzlich die Eingliederung der zukünftigen Neubauten in den vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet.

Die neuen Wohnbauflächen werden im Hinblick auf die Baugrenze in den bisher vorhandenen "Bauteppich" zwischen Seerosenstieg, Meeracker und Im Fischteich integriert. Dazu muß die bisher um die ehemalige Grünfläche geschlossene Baugrenze entfernt werden. Zu diesem Zweck wird ein 5 m breiter Streifen des bisher schon festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in den jetzigen Plangeltungsbereich einbezogen. Dies hat jedoch für die vorhandenen Anwohner keine weiteren rechtlichen Folgen. Im Süden des Plangebietes wird die Baugrenze nördlich angrenzend an die dort im Ursprungsplan festgesetzten Stellplatzflächen geschlossen. Im Norden wird am Ende des dortigen Stichweges in gleicher Weise verfahren.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Lediglich im Ostteil des Änderungsbereiches wird die Baugrenze um eine dort vorgesehene private Grünfläche herum geschlossen.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Erschließung des neuen Baugebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Vielmehr werden die bisher zur Erschließung der Grünanlage vorhandenen Stichstraßen in die Wohnbauflächen integriert. Hier soll zukünftig je nach Bedarf von Norden oder Süden eine private Erschließung für einen oder zwei Hinterlieger angelegt werden. Die vorhandene Breite von 4 m ist dabei als ausreichend anzusehen.

Aufgrund der geringen Entfernung zum Seerosenstieg ist hier auch im Hinblick auf Feuerschutz- und Müllentsorgungsbelange eine ordnungsgemäße Abwicklung gewährleistet.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkflächen wurden bereits im Zuge der Realisierung des Gesamtbaugebietes in den Straßenzügen "Seerosenstieg" und "Im Fischteich" sowie an anderer Stelle ausgewiesen. Für die Neubebauung sind die privaten Stellplatzflächen auf den Grundstücken entsprechend nachzuweisen.

## 2.3 GRÜNFLÄCHEN

---

Am Ostrand des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird den Bewohnern bei der zukünftigen Erschließung des Baugebietes ermöglicht, für die angrenzenden Wohnbauflächen entsprechend der Zweckbestimmung private Grünfläche Hausgärten anzulegen.

## 2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

---

Innerhalb des neuen Baugebietes wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dies wird, wie bereits eingangs dargelegt, mit dem Umstand begründet, daß in ausreichender Entfernung zum Baugebiet "Im Fischteich", südöstlich gelegen, bereits ein Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren vorhanden ist, der von den möglicherweise neu hinzuziehenden Kindern genutzt werden kann und auch gefahrlos erreichbar ist. Für die Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ist davon auszugehen, daß ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen.

## 2.5 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die Versorgung des Planbereichs mit Wasser und elektrischer Energie ist durch Erweiterung der bestehenden Systeme vorgesehen.

Über eine gemeinsame Zuleitung mit Anschluß an vorhandene Netzanlagen in der Straße "Seerosenstieg" kann die Versorgung der geplanten Grundstücke mit Trink- und Brauchwasser erfolgen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Avacon vorgenommen. Die erforderlichen Leitungen werden im Rahmen der Herstellung der Hausanschlüsse im Straßenraum verlegt.

Um die Verlegung der Versorgungsleitungen für die Erschließung des Baugebietes mit den Versorgungsträgern zu koordinieren, sind die Leitungsträger rechtzeitig zu benachrichtigen.

Die Versorgung mit Erdgas kann ebenfalls über die Avacon erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den zu ergänzenden Sammelkanal und wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage der Gemeinde Lengede entsorgt.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert bzw. für eine spätere Nutzung gesammelt werden. Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht gesammelt oder versickert wird, ist die Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter im Rahmen der vorhandenen Einleitungsgenehmigung vorgesehen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Hinterlieger und Anlieger der Sackgassen haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Entleerung sind die Behälter auf die Grundstücke zurückzubringen.

## 2.6 BRANDSCHUTZ

---

Die Belange des Brandschutzes sind innerhalb des Baugebietes "Im Fischteich" bereits weitestgehend geregelt. Soweit sich im Zusammenhang mit der Neubebauung zusätzliche Erfordernisse ergeben, sind diese im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede zu regeln.

## 3.0 UMWELTBELANGE

---

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll verzichtet werden, da das Plangebiet mit seiner Größe von rd. 0,33 ha die Prüfwerte gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht.

## 3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

---

Aufgrund des § 21 BNatSchG und der Ergänzung des Baugesetzbuches (BauGB) um den § 1 a ist unter Anwendung der Eingriffsregelung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung zu entscheiden, sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### Bestand:

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 010 "Im Fischteich" umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 0,33 ha.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass nicht der reale Bestand vor Ort zu bilanzieren ist, sondern die planungsrechtliche Bestandssituation heranzuziehen ist.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Fischteich" inklusive seiner 1. Änderung, die ebenfalls rechtskräftig ist. Für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung trifft die rechtskräftige Planung folgende Festsetzungen, die für die Eingriffsregelung relevant sind:

- rd. 0,22 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz. Darin enthalten ist eine Anpflanzungsfestsetzung zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von rd. 0,09 ha,
- rd. 0,09 ha allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3,
- rd. 0,02 ha Verkehrsfläche.

### Planung:

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans trifft folgende Festsetzungen:

- rd. 0,29 ha allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, davon: rd. 0,13 ha Versiegelung (TFV) und rd. 0,16 ha Hausgarten (PHZ)
- rd. 0,04 ha private Grünfläche in Form von Hausgärten (PHZ).

Durch die Änderung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Parkanlage auf einer Fläche von rd. 0,22 ha überplant und in ein allgemeines Wohngebiet mit einer Versiegelung (TFV) von rd. 0,10 ha und Gärten (PHZ) im Umfang von rd. 0,12 ha umgewandelt. Darüber hinaus entfällt die Anpflanzungsfestsetzung auf einer Fläche von rd. 0,09 ha. Auf einer Fläche von rd. 0,04 ha bleibt die Festsetzung als Grünfläche erhalten. Die übrigen rd. 0,11 ha großen Bereiche waren im Urplan bereits als allgemeines Wohngebiet (rd. 0,07 ha) bzw. als Straße (rd. 0,04 ha) festgesetzt.

### Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird die Wertigkeit der planungsrechtlichen Bestandssituation den neuen Festsetzungen gegenübergestellt.

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. §§ 18-21 BNatSchG und § 1a BauGB erfüllen. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

- zu einer *Veränderung* der Gestaltung oder Nutzung der Grundflächen führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen kann.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung sowohl der Gestalt als auch der Nutzung der betroffenen Grundflächen. Nach der NLÖ- Richtlinie ist die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung stets gegeben, wenn

- in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung die genannten Schutzgüter wesentlich verändert werden und die Beeinträchtigung nicht nur kurzfristig ist und

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist und vor allem durch die vorhabenbedingte Versiegelung überwiegend in Wertigkeiten von geringer Bedeutung überführt wird, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als *erheblich* zu bezeichnen.

Der planungsrechtliche Bestand weist folgende Wertigkeiten auf. Als Grundlage das Modell des NLÖ "Naturschutzfachliche Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" sowie der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand 1994):

| Schutzgut  | Wertigkeit           |
|--|----------------------|
| <b>Arten und Lebensgemeinschaften:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensiv gepflegte Parkanlage auf 0,13ha (Scherrasen GR),</li> <li>• Anpflanzungsfestsetzung auf 0,09 ha (Siedlungsgehölz HSE)</li> <li>• Vollversiegelte Flächen auf rd. 0,07 ha (rd. 0,07 ha WA x GRZ 0,3 + Erschließung von rd. 0,04 ha)</li> <li>• Hausgärten auf rd. 0,04 ha</li> </ul> | <br>3<br>2<br>3<br>3 |
| <b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark überprägter Naturboden. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Nivellierung, z.T. Bebauung und Erschließung. Geringes Stoffeintragsrisiko.</li> </ul>   | 2                    |
| <b>Wasser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Oberflächengewässer vorhanden,</li> <li>• Beeinträchtigte Grundwassersituation innerhalb der bebauten Ortslage</li> </ul>  | 2                    |
| <b>Luft</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche in innerörtliche Lage (Siedlungsbereich)</li> </ul>  | 2                    |
| <b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerörtliche Parkanlage mittleren Alters mit Siedlungsgehölz und Rasenfläche</li> </ul>   | 2                    |

Die vorliegende 2. Änderung trifft folgende Festsetzungen:

| Schutzgut   | Wertigkeit |
|---|------------|
| <b>Arten und Lebensgemeinschaften:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollversiegelte Flächen TFV) auf 0,13 ha (0,29 WA x GRZ 0,3)</li> <li>• Hausgärten (PHZ) auf insgesamt 0,20 ha (0,4 ha Grünfläche + nicht-versiegeltes WA)</li> </ul> | <br>3<br>3 |
| <b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark überprägter Naturboden. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Nivellierung. Geringes Stoffeintragsrisiko. Versiegelung &lt; 50%</li> </ul>  | 2          |



Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

|   |   |
|---|---|
| <b>Wasser</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Oberflächengewässer vorhanden,</li> <li>• Beeinträchtigte Grundwassersituation innerhalb der bebauten Ortslage</li> </ul> | 2 |
| <b>Luft</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark beeinträchtigte innerörtliche Lage (Siedlungsbereich)</li> </ul>   | 3 |
| <b>Landschaftsbild</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet ohne prägende Grünstrukturen</li> </ul>   | 3 |

In der Gegenüberstellung der Wertigkeiten des planungsrechtlichen Bestandes und der geplanten Maßnahmen wird deutlich, dass erhebliche Eingriffe durch den Verlust der rd. 0,09 ha großen Anpflanzungsfestsetzung (HSE) in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie im gesamten Plangebiet in die Schutzgüter Luft und Landschaftsbild planerisch vorbereitet planerisch werden. Schutzgutbezogene Eingriffe in Boden und Wasser sind nicht festzustellen. In jedem Fall ist jedoch die planerisch vorbereitete Versiegelung von insgesamt 0,13 ha als erheblicher Eingriff in diese Schutzgüter zu werten.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Umfang von 0,09 ha und für das Schutzgut Boden und Wasser im Umfang von 0,04 ha (0,13 ha im Verhältnis 1:0,3).

#### Minimierung:

Für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, greift die Baumschutzsatzung der Gemeinde Lengede.

#### Kompensation:

Im Plangebiet wird eine versiegelungsbezogene Anpflanzung vom standortgerechten und heimischen Laubbäumen festgesetzt. Je angefangene 80 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Dadurch, dass diese Maßnahme nicht örtlich festgesetzt wurde, kann sie nur argumentativ in die Bilanzierung eingebracht werden.

Aufgrund der bestehenden Situation – die Parkanlage ist intensiv gepflegt und im Bereich des Spielplatzes, für den grundsätzlich gleiches gilt, befinden sich eine ganze Reihe versiegelter und in anderer Form verdichteter Flächen – erachtet die Gemeinde über die im Plangebiet festgesetzte versiegelungsbezogene Anpflanzung von Bäumen einen externen Ausgleich von 0,10 ha als ausreichend dimensioniert um die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren.

### 3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit überwiegender Wohnnutzung in der direkten Umgebung sind Immissionsprobleme nicht zu erwarten.

#### 4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt innerhalb der bereits überwiegend bebauten Flächen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Fischteich". Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der für dieses Baugebiet vorgegebenen Örtlichen Bauvorschrift. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, daß sich auch die jetzt neu zu errichtenden Gebäude in das durch die ursprüngliche Bauvorschrift geregelte Ortsbild sinnvoll einordnen. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 010 "Im Fischteich", 2. Änderung.  
Der sachliche Geltungsbereich der Satzungen erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Lengede sind prinzipiell bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Dies insbesondere im Zusammenhang mit der bereits überwiegend im Rahmen einer solchen Regelung bebauten Umgebung.  
Das Erscheinungsbild der einzelnen alten Ortskerne der Gemeinde Lengede ist, von außen betrachtet, das einer eingegrünten Dachlandschaft aus roten bis rotbraunen Sattel- oder Krüppelwalmdächern. Im inneren der Baugebiete und aus geringer Distanz betrachtet, wird das Bild der einzelnen Straßenzüge durch vielfältige Fassadengestaltungen, ihrer Materialien und Farben ergänzt.  
Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll die Erhaltung typischer Merkmale sichern, die den optischen Eindruck der Ortslage prägen und mit denen die Einwohner ihre Gemeinde identifizieren.

Die getroffenen Festlegungen zu Traufhöhen sichern die Einheitlichkeit des Ortsbildes im Bereich des gesamten Baugebietes "Im Fischteich".

Zu § 3: Die Vorschrift zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten.  
Die Abgrenzung der Grundstücke in Lengede ist in der Regel durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Backsteinen gekennzeichnet, die – mit Ausnahme einiger höherer Hecken – weit unter Augenhöhe errichtet wurden und so optisch den oft engen Straßenraum bis zu den Hausfassaden ausweiten.  
Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt dabei wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehmen Atmosphäre in den Wohngebieten bei. Daher soll die Höhe der Einfriedungen deutlich unter Augenhöhe auf maximal 0,80 m begrenzt werden.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **5.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

### - Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 17.07.2003 weist der **Wasserverband Peine** auf folgendes hin:

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 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVW-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 Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Innerhalb des Geltungsbereiches (2. Änderung) werden keine Feuerlöschhydranten installiert. Diese sind bereits vorhanden und befinden sich in den Straßen "Seerosenstieg", "Im Fischteich" und "Meeracker".

### - Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt im Schreiben vom 17.07.2003 folgenden Hinweis:

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Die **Untere Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde des Landkreises Peine** weist im Schreiben vom 06.08.2003 darauf hin, daß das Merkblatt der 'Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde' zu beachten ist.

Die **Avacon AG** weist in ihrem Schreiben vom 15.07.2003 darauf hin, daß die Versorgung mit Energie aus den vorhandenen Netzanlagen erfolgt. Sie bittet vor Baubeginn um rechtzeitige Benachrichtigung, um die Verlegung ihrer Versorgungsleitungen mit anderen Baumaßnahmen koordinieren zu können.

### - Natürliche und landschaftliche Gegebenheiten

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** hat keine Anregungen, weist aber mit Schreiben vom 15.07.2003 darauf hin, daß seine Prüfung nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes ersetzt.

### - Baugrund

Das **Nds. Landesamt für Bodenforschung** hat keine Anregungen, teilt im Schreiben vom 10.07.2003 jedoch mit, daß die abgegebene Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

Die **Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung** – teilt in der Stellungnahme vom 24.07.2003 folgendes mit:

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die alliierten Luftbilder wurden auf Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage).

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

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, soll umgehend die zuständige Polizeidienststelle; Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt benachrichtigt werden.

#### - Altablagerungen

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Peine** nimmt im Schreiben vom 06.08.2003 wie folgt Stellung:

In den angezeigten Planungsbereichen sind Altablagerungen derzeit nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 500 m nordwestlich, ca. 875 m südöstlich und ca. 1000 m südlich des Planungsbereichs Altablagerungen befinden (Anlage 56, Anlage 207, Anlage 55).

## **6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS**

---

#### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde gem. § 3 (1) Satz 2 BauGB abgesehen, da sich die Planung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

#### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit einem Schreiben vom 04.07.2003 zu einer Stellungnahme bis zum 07.08.2003 aufgefordert. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB wurde gleichzeitig mit dem Verfahren gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung.

Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

#### - Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2003 gleichzeitig benachrichtigt. Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen Dritter sind nicht eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht vorgenommen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis werden die jeweiligen Einwander gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

## **7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet ist.

## **8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Der überwiegende Teil des Plangebietes "Im Fischteich" ist bereits vollständig erschlossen. Für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes sind lediglich die Hausanschlüsse herzustellen und ihr Anschluß an das vorhandene öffentliche Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung durchzuführen. Daneben ist der vorhandene Stichweg geringfügig zu verlängern.

Diese erforderlichen Ergänzungen liegen überwiegend im Bereich privater Grundstücke und damit in der Zuständigkeit der Grundstückseigentümer. Die entstehenden Kosten für die Verlängerung des vorhandenen Erschließungsweges können in den Grundstückskaufpreis eingerechnet und entsprechend umgelegt werden. Sonstige Hausanschlüsse und weitergehende Erschließungsmaßnahmen werden über den Gebührenhaushalt finanziert und entsprechend umgelegt. Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet.

## **9.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.07.2003 bis zum 07.08.2003 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....  
(Bürgermeister)