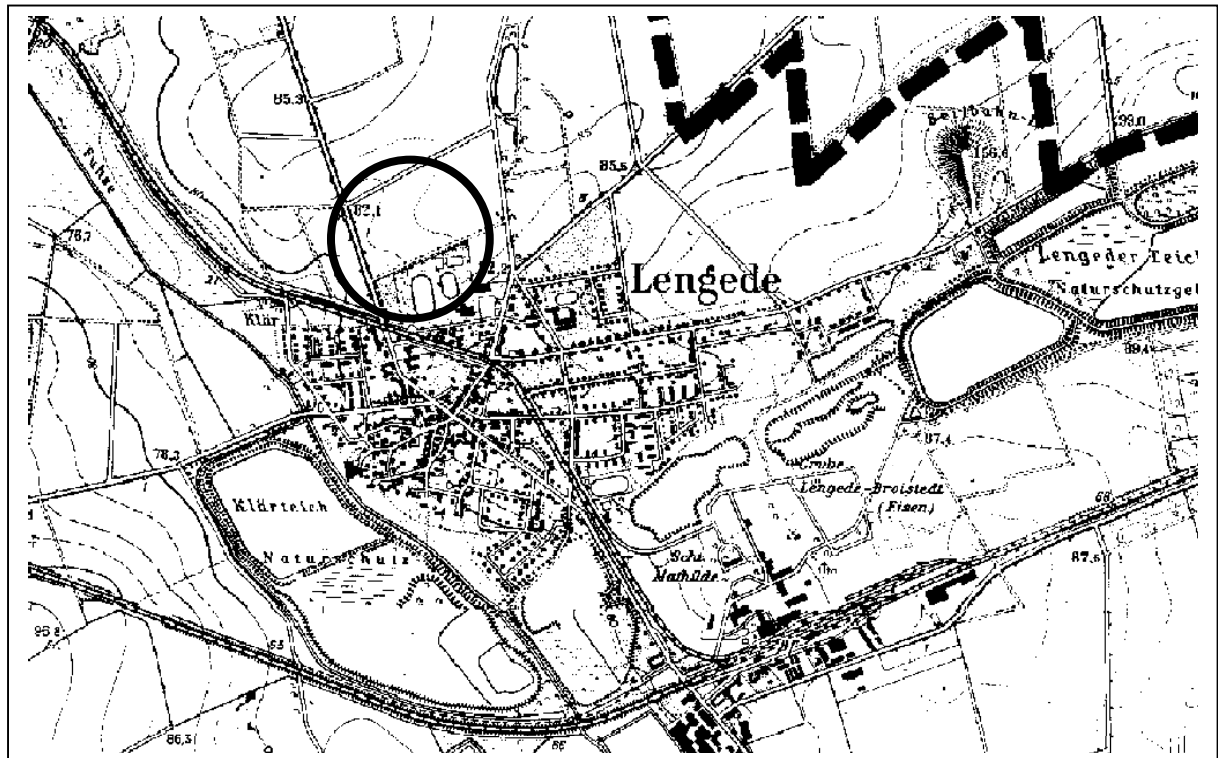


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
NR. 048 "ZWISCHEN DEN BEEKEN", MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
GEMEINDE LENGEDE, ORTSCHAFT LENGEDE, LANDKREIS PEINE**

---



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 Katasteramt Peine/  
Hildesheim/ Salzgitter

**ÜBERSICHT M 1 : 10.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LENGEDE**

**2004**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. HEINZE, M. DICKS, M. KLESEN, T. SCHROOTEN;  
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;  
I. BÜSING, N. FABIAN, K. MÜLLER**

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS:</u></b>	<b>SEITE</b>
<b><u>1.0 ALLGEMEINES</u></b>	<b>3</b>
<u>1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN</u>	3
<u>1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE</u>	4
<u>1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	4
<b><u>2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG</u></b>	<b>5</b>
<u>2.1 BAUGEBIETE</u>	5
<u>2.2 VERKEHRSFLÄCHEN</u>	6
<u>2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES</u>	7
<u>2.4 VER- UND ENTSORGUNG</u>	7
<u>2.5 BRANDSCHUTZ</u>	8
<u>2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u>	9
<u>2.7 LANDWIRTSCHAFT</u>	9
<b><u>3.0 UMWELTBELANGE</u></b>	<b>10</b>
<u>3.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</u>	10
<u>3.2 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE</u>	10
<u>3.3 IMMISSIONSSCHUTZ</u>	16
<u>3.4 ALTABLAGERUNGEN</u>	18
<b><u>4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</u></b>	<b>19</b>
<b><u>5.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	<b>20</b>
<b><u>6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS</u></b>	<b>24</b>
<b><u>7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</u></b>	<b>24</b>
<u>7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS</u>	24
<u>7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS</u>	24
<u>7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE</u>	24
<u>7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	25
<b><u>8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</u></b>	<b>25</b>
<b><u>9.0 VERFAHRENSVERMERK</u></b>	<b>25</b>

## 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Lengede zählt zur Zeit 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 dem Oberzentrum Braunschweig 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 in Salzgitter an die A 39 Braunschweig - Salzgitter-Dreieck - Kassel und in Peine an die A2 Berlin - Braunschweig - 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.

## 1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

---

Nach landesplanerischen Zielen <sup>1)</sup> ist die Gemeinde Lengede Teil des Ordnungsraumes Braunschweig (vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsvorhaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten u.a.m.).

So ist nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt und dabei gleichzeitig auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeitet. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offen gehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> ist die Siedlungsentwicklung - gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten.

Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist der Ordnungsraum mit den Siedlungsgebieten des oberzentralen Bereiches und den Mittelzentren. Im Verflechtungsbereich dieser zentralen Standorte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, ergänzt 2002 (LROP)

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, ergänzt 1999 (RROP)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Des Weiteren ist die Siedlungsentwicklung insbesondere auf diejenigen Grundzentren zu konzentrieren, die über Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV verfügen oder in deren Einzugsbereich liegen.

Dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend, ist Lengede/ Broistedt als Grundzentrum im Verflechtungsbereich von Ober- und Mittelzentren sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen (B 06 07, D 1.5 03, D 1.6 01 – 03).

Das Plangebiet selbst ist frei von zeichnerischen Festlegungen des RROP, im Norden grenzen Vorsorgegebiete für Landwirtschaft an (D 3.2 02). Nordsüdlich befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft im Bereich des am Sandschachtweg gelegenen Biotops gem. § 28 a NNatG (D 2.1 11). Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 472 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (D 3.6.3 05), in einiger Entfernung südwestlich eine Bahntrasse der Verkehrsbetriebe Peine – Salzgitter als sonstige Eisenbahnstrecke (D 3.6.2).

Da das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen aufweist und durch die Wohngebietsausweisung der grundzentralen Funktion Lengedes sowie der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten entsprochen wird, ist die Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede ist für die Ortslage Lengede mit dem Stand, der durch die 7. und 9. Änderung erreicht wurde, wirksam. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans, die für den Geltungsbereich des vorliegenden verbindlichen Bauleitplans Wohnbauflächen darstellt. Die 12. Änderung wird vor dem Bebauungsplan Nr. 048 zur Wirksamkeit gelangen. Insofern wird der Bebauungsplan "Zwischen den Beeken" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" erfolgt der Bau eines Verkehrskreisels auf der Lafferder Straße/ L 472. Durch das damalige Bauleitplanverfahren wurde die Planfeststellung für den Verkehrskreisel ersetzt. Insofern wird bei vorliegender Planung außerhalb des Geltungsbereiches der Kreisverkehr nachrichtlich übernommen, um die Erschließungsverhältnisse darzustellen.

Eine standortbezogene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2.1 Umweltbelange).

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

---

Die Nachfrage nach Wohnbauland hält in Lengede unvermindert an. Dies liegt nicht nur an der sichergestellten Grundversorgung vor Ort, sondern vor allem an der verkehrsgünstigen Lage im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Die seit langem wirksam dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans sind als Ergebnis einer früheren Entwicklungskonzeption mittlerweile nahezu vollständig umgesetzt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" (siehe Kapitel 1.2) ließ die Gemeinde Lengede ein aktuelles Entwicklungskonzept erarbeiten, welches zum einen die Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr und die daraus resultierende neue "nördliche Hauptsammelstraße" beinhaltet und zum anderen die künftige bauliche Entwicklung der Ortslage Lengede. Mit der schrittweisen Umsetzung der Konzeption kann die Gemeinde die bauliche Entwicklung Lengedes mittel- bis langfristig gezielt und städtebaulich sinnvoll steuern und die infrastrukturelle Einbindung der künftigen Wohngebiete gewährleisten. Unterstützt wird die Einbindung durch die gute Erreichbarkeit sowohl für Pkw-Fahrer, Radfahrer als auch für Fußgänger.

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt zwischen der "Lafferder Straße" – von hier erfolgt die Erschließung – und dem "Sandschachtweg".

Die ca. 11,62 ha große Fläche ergänzt die Ortslage am nördlichen Ortsrand. Westlich liegt das im Bau befindliche Einkaufszentrum, südlich eine Sportanlage. Die unterschiedlichen Schutzansprüche, die sich durch die Nachbarschaft ergeben, werden durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Dies betrifft auch den Ausgleich, der durch die planerisch vorbereitete Inanspruchnahme von Ackerland erforderlich wird. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung des neuen Ortsrandes gelegt.

Die vorliegende Planung wird erforderlich, damit die Ortslage Lengede ihrer im RROP zugewiesenen Funktionen eines Grundzentrums sowie der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gerecht werden kann.

## **2.0 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG**

---

Das rd. 11,62 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Lengede, östlich der Lafferder Straße/ L 472.

### **2.1 BAUGEBIETE**

---

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Umfang von rd. 8,75 ha werden auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen nunmehr allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Abstimmung mit der näheren und weiteren Umgebung, in der sich neben Wohnnutzungen Sportanlagen sowie das neue Einkaufszentrum befinden, wird dies als angemessen erachtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser mit maximal 3 Wohnungen und von 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften mit je maximal 2 Wohnungen wird für den eingeschossigen Bereich, mit Bezug auf die Umgebung, als angemessen erachtet. Um auch den Geschosswohnungsbau in gewissem Umfang zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen für den zweigeschossigen Bereich nicht begrenzt. Diese Vorgehensweise wird für das Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" als angemessen erachtet.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Bereich für den Geschosswohnungsbau liegt im südöstlichen Teil des Plangebietes, nach Inanspruchnahme der Flächen östlich des vorliegenden Geltungsbereiches, die im Rahmen der Darstellungen der 12. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, wird er gut eingebunden innerhalb der neuen Siedlungsfläche liegen. Sollte sich der seitens der Gemeinde erwartete Bedarf an Geschosswohnungen nicht bestätigen, können die Flächen auch zur Ansiedlung von Einzel- und Doppelhäusern herangezogen werden.

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift, wie sie im Wesentlichen auch bereits für benachbarte Baugebiete gilt, gewährleistet die gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Um eine adäquate Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, dass je angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Am südlichen und nördlichen Rand des Baugebietes wird zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft bzw. zu den Sportanlagen jeweils eine 5 m breite Grünfläche festgesetzt (vgl. Kapitel 2.6 Öffentliche Grünflächen).

Um - ebenfalls im Hinblick auf das Ortsbild - die Höhenentwicklung über die Geschosshöhe hinaus zu steuern, werden für eingeschossige Bauweise maximal 4,50 m als Traufhöhe festgesetzt, bei zweigeschossiger Bauweise ist die Obergrenze mit 7,50 m definiert.

Zur Gewährleistung einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums werden die Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen nach Landesrecht zulässig sind, erst in einem Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Die Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten. Um die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind erforderliche Zufahrten und Einfriedungen von dieser Regelung ausgenommen.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt hauptsächlich über den bereits planfestgestellten Kreisverkehr an der Lafferder Straße/ L 472. Die Haupteerschließungsstraße, welche im "Sandschachtweg" mündet, wird in einer Breite von 11,50 m und die nördlich anschließenden Ringerschließungen in einer Breite von 7,50 m bzw. 6,0 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau ist gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen.

Um auch für Fußgänger eine Querdurchlässigkeit zu ermöglichen, werden nach Norden Fußwege zur Feldmark, die Naherholungsfunktion besitzt, vorgesehen. Sie schließen an einen landwirtschaftlichen Weg an, der vielfach auch als Fuß- und Radweg genutzt wird. Für die Fußwege sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" als Festsetzung gewählt worden.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die Anlage öffentlicher Parkplätze ist im Zuge des Straßenausbaus vorgesehen. Dabei wird ein Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 2 : 1 angestrebt. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen mehr als eine Wohneinheit pro Gebäude realisiert werden. Um bei der Realisierung im Hinblick auf die Lage der Grundstückszufahrten flexibel zu sein, wird hierzu grundsätzlich auf besondere Festsetzungen verzichtet. Der Ausbau der Straßen erfolgt gemäß der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/ 95) bzw. gem. der Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 91).

Private Stellplätze sind im Zuge der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

## 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

---

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird im Eingangsbereich zu dem neuen Baugebiet an der "Lafferder Straße" auf einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Hier steht eine Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> für die Gestaltung eines angemessenen Spielplatzes für Kinder von 6 bis 12 Jahren zur Verfügung. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist insofern Rechnung getragen.

## 2.4 VER- UND ENTSORGUNG

---

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der Avacon AG vorgenommen. Die Versorgung mit Erdgas kann ebenfalls über die Avacon AG erfolgen. Die erforderlichen Leitungen werden im Rahmen des Ausbaues der Erschließungsstraßen im Straßenraum verlegt.

Am 08.07.2004 weist die Avacon AG darauf hin, dass auf der Ostseite der L 472 eine Gastransportleitung der Avacon AG verläuft. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen keine Tiefbauarbeiten oder Anpflanzungen vorgenommen werden, die deren Betrieb und Bestand beeinträchtigen oder gefährden könnten. Im Energieverteiler-Konzept der Avacon AG ist eine Transformatorenstation südlich der Parkplatzflächen im östlichsten Erschließungsstich von der Haupterschließungsstraße aus vorgesehen. Für die Trafostation wird eine Grundstücksfläche von 3,5 x 4,5 benötigt. Eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt jedoch nicht, da die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch ohne Festsetzung zugelassen werden können.

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom AG vorgenommen. Eine unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsmedien wird textlich festgesetzt, um das Landschaftsbild des nördlichen Ortsrandes von Lengede, in direkter Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Das Schmutzwasser wird über den zu ergänzenden Sammelkanal abgeleitet, dem Schmutzwasserkanal zugeführt und in der Kläranlage der Gemeinde Lengede entsorgt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich auf den privaten 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. Um die geordnete Abführung des Oberflächenwassers in den Vorfluter zu gewährleisten, ist im Westen des Geltungsbereiches im öffentlichen Grünbereich die Anlage von naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebecken nach Vorgaben hydraulischer Untersuchungen vorgesehen.

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

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.

Im Sinne der allgemeinen Sicherheit hat die Gemeinde eine Oberflächensondierung in Bezug auf Kampfmittel im Plangebiet durchführen lassen. Im Ergebnis sind neun Verdachtspunkte ermittelt worden. Die Gemeinde hat daraufhin alle weiteren nötigen Schritte zur Wahrung der allgemeinen Sicherheit eingeleitet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auf der in Rede stehenden Fläche nach weiteren Untersuchungen keine Kampfmittel gefunden wurden, so dass die Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigung – keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung hat. (vgl. Kapitel 5.0 "Kampfmittelbeseitigung"). Sollten bei Erdarbeiten dennoch weitere Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu benachrichtigen.

## 2.5 BRANDSCHUTZ

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Stellen - Brandschutzprüfer des Landkreises und Freiwillige Feuerwehr Lengede - geregelt.

Der Landkreis Peine weist am 23.07.2004 bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes auf die sicherzustellenden Feuerwehruzufahren, die erforderliche Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/ Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden und die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13l/ Sek. hin. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist dem Brandschutzprüfer des Landkreises vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Der Wasserverband Peine gibt am 08.07.2004 zu beachten, dass im Plangebiet maximal eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/ Std. für den Brandgrundschutz gem. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung steht.

Neben der Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kommt u. a. auch die Anlage von Löschwasserteichen, Zisternen oder Bohrbrunnen in Betracht. Derartige Anlagen sowie Hydranten sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet auch ohne Festsetzung zulässig.



## 2.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

---

Im Norden und Süden sowie im Westen des Geltungsbereiches werden im Umfang von ca. 1,21 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünzüge im Norden und Süden sind in einer Breite von 5,0 m zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen und werden gemäß textlicher Festsetzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sein.

Die westliche Grünfläche wird durch den erforderlichen Lärmschutzwall entlang der Lafferder Straße gegliedert. Östlich der L 472 bzw. des Lärmschutzwalles ist die Errichtung notwendiger Regenwasserrückhaltemaßnahmen zulässig. Hierzu werden hydraulische Berechnungen parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Durch naturnah zu gestaltende Regenwasserrückhaltebecken kann zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort beigetragen werden. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage je eines Weges mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig, um notwendige Unterhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Im Bereich der Regenwasserrückhaltebecken sind Schwarzerle, Esche, diverse Weidenarten als Bäume und Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum als Sträucher zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche im Randbereich der Wasserfläche sind 3 Bäume und 20 Sträucher der o.g. Arten zu pflanzen. Die Pflanzung soll hauptsächlich östlich der Wasserfläche erfolgen. Für die verbleibenden Pflanzflächen ist das Artenspektrum der am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 2 Bäume und 50 Sträucher zu pflanzen.

## 2.7 LANDWIRTSCHAFT

---

Die nördlich und östlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung und dürfen in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, dabei ist zu prüfen, ob angeschnittene Dränagen die Entwässerung beeinflussen können. Eine Verschlechterung der Bodenwasserverhältnisse ist zu verhindern. Landwirtschaftliche Immissionen aus den im Umkreis des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Im Hinblick auf die örtliche Landwirtschaft und aufgrund der Größe der neuen Siedlungsfläche erscheint eine abschnittsweise Inanspruchnahme in Abstimmung mit den Eigentümern/ Bewirtschaftern als sinnvoll.

Südöstlich des Plangebietes wird auf dem Flurstück 1117/ 1 eine Feldscheune genutzt. Beim Ausbau der Haupteinfahrtsstraße für die neuen Baugebiete ist die Zugänglichkeit dieser Scheune weiterhin zu gewährleisten. Fragen der Erschließungskosten sind einvernehmlich mit dem Bewirtschafter zu regeln.

### 3.0 UMWELTBELANGE

---

#### 3.1 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

---

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden. Aufgrund der gem. § 19 (2) BauNVO festgesetzten versiegelbaren Grundfläche von rd. 3,20 ha fällt das Vorhaben gemäß § 3 (1) Satz 1 UVPG in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

#### 3.2 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

---

Am nördlichen Ortsrand von Lengede soll auf einer Fläche von rd. 11,62 ha ein Wohngebiet inklusive dessen Erschließung und Eingrünung entwickelt werden.

Die aus der Planung resultierenden erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind zu ermitteln und zu bilanzieren sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

##### a) Bestand

Alle Schutzgüter, in die aufgrund des Vorhabens eingegriffen werden kann, sind nach Bedarf zu erfassen und darzustellen. Betrachtet werden hierbei die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild".

Die vorliegende Bestandserfassung legt eigene Erhebungen, Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede 1992 und den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ), Stand 1994, zugrunde.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem nördlichen Ortsrand von Lengede und der Landesstraße L 472 im Westen. Unmittelbar südlich grenzt ein Schulgelände an. Östlich befindet sich nördlich der bestehenden Bebauung ein naturnahes Feldgehölz mit einem naturnahen Teich welches z. T gemäß § 28a NNatG besonders geschützt ist. In nördlicher Richtung befindet sich die offene Feldflur. Westlich der Landesstraße befindet sich ein Einkaufszentrum in der Realisierungsphase.

Wie die nördlich angrenzende Feldflur auch, wird das Plangebiet selbst ackerbaulich intensiv bewirtschaftet. Ackerrandstreifen sind hier nicht anzutreffen. Parallel zu dem am Südrand des Geltungsbereichs gelegenen Feldweg verläuft ein naturfern ausgebauter Graben.

Im Rahmen der Bestandserfassung Ende April 2004 wurden folgende Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel festgestellt:

- Basenreicher Lehacker (AT), rd. 11,39 ha
- Befestigter Weg, Feldweg (OVW), rd. 0,14 ha
- Naturferner sonstiger Graben (FGZ) rd. 0,09 ha

Die Feldbegehung Ende April 2004 hat ergeben, dass keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten vorhanden sind.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Als Bodenart herrscht die Pseudogley-Parabraunerde vor. Aufgrund des relativ hohen Kolloidanteils des tonigen Schluffs besitzt der Boden ein hohes Puffervermögen gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser, was jedoch zu einer Anreicherung der Stoffe im Boden führt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Deckschichten besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko für das Grundwasser. Aufgrund des Reliefs, der Nutzung und des Bodentyps ist eine mittlere Neubildungsrate anzunehmen.

Das Plangebiet fungiert aufgrund seiner Nutzung und Biotopstruktur als Kaltluftproduzent. Ein Austausch mit dem angrenzenden besiedelten Raum besteht aufgrund der ebenen Lage und der vorherrschenden Windrichtung nur in geringem Umfang. Das Plangebiet ist als klimaökologischer Ausgleichsraum für den Siedlungsbereich als Wirkraum von geringer Bedeutung.

Die Luftqualität ist aufgrund der generellen Luftverschmutzung belastet. Die Luftqualität nimmt in dem Maße ab, in dem sich das Verhältnis vom Wirkraum mit seinen Emittenten zum Ausgleichsraum zugunsten des Wirkraumes verschiebt. Emittierendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass die Immissionen in der Hauptsache auf den Verkehr (L 472), die umliegenden Haushalte und temporär die Landwirtschaft zurückzuführen sind.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Das Plangebiet stellt sich als ebene Fläche dar, die aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ein monotones Landschaftsbild aufweist.

Während das südlich angrenzende Areal durch die Sporthalle und die Sportplätze einem verstädterten Ortsbild entspricht, ist die offene Feldflur nördlich des Plangebietes Teil einer verarmten Kulturlandschaft. Belebend wirkt jedoch die alte Linden-Allee entlang der Landesstraße bzw. das Feldgehölz östlich des Plangebietes.

#### b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild". Sie basiert auf dem NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete (Feldlerche, Kiebitz) oder vom Aussterben bedrohte bzw. streng geschützte Arten (Feldhamster). Auch sind dort keine Ackerrandstreifen vorhanden. Entlang des Feldweges verläuft ein naturferner, mit ei

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

nem technischen Regelprofil ausgebauter Graben mit einem hohen Anteil nitrophiler Zeigerarten. Für das Schutzgut ist das Plangebiet nur **von geringer Bedeutung = Wertstufe 3**.

### **Boden**

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, was eine Zerstörung des natürlichen Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemisches, physikalisches Bodenleben) zur Folge hat. In der jüngeren Vergangenheit wurden größere Teilbereiche im Zuge der Bahnstreckensanierung Braunschweig- Hildesheim von der Bahn AG als Recyclingshof zwischengenutzt. Vereinzelt sind Spuren der Zwischennutzung noch erkennbar. Insgesamt handelt es sich um einen stark überprägten Naturboden der **eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2** für das Schutzgut besitzt.

### **Wasser**

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Der Graben stellt sich als naturfernes Gewässer dar. Zum Zeitpunkt der Kartierung führte er kein Wasser. Für das **Schutzgut Oberflächenwasser** besitzt der Graben eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3**.

Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation beeinträchtigt. Auch hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitraten etc. Für das **Schutzgut Grundwasser** besitzt das Plangebiet eine **mittlere Bedeutung = Wertstufe 2**.

### **Luft**

Die offene Feldflur stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem eher geringen Frischluftentstehungspotential dar. Flurwinde, die eine Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftversorgung Lengedes besitzen, sind aufgrund der Lage des Plangebietes zur Ortslage (im Norden) sowie aufgrund der ebenen Lage nicht anzunehmen. Emissionen können besonders während der vegetationsfreien Periode durch Erosion und Bodenbearbeitung sowie während der Erntezeit durch Stäube entstehen. Für das **Schutzgut Luft** besitzt das Plangebiet eine **allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2**.

### **Landschaftsbild**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente. Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße wirkt durch die Lärmemissionen beeinträchtigend. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt nur eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3** für das Schutzgut.

### c) Planungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen

#### **Planungsmaßnahmen:**

Die Darstellung der geplanten Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Planung sieht allgemeine Wohngebiete im Umfang von rd. 8,75 ha vor, welche sich in rd. 3,05 ha große WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und rd. 5,70 ha große WA mit einer GRZ von 0,4 gliedern. Aufgrund der festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten wird eine Versiegelung auf insgesamt rd. 4,79 ha planerisch vorbereitet.

Verkehrsflächen werden im Umfang von rd. 1,53 ha festgesetzt. In diesem Bereich wird nahezu eine Vollversiegelung planerisch vorbereitet.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen im Umfang von rd. 1,34 ha festgesetzt. Dort werden weitläufig Strauch- Baumhecken (HFM) angepflanzt. Innerhalb der Grünflächen nimmt der Lärmschutzwall am Westrand des Geltungsbereichs eine Grundfläche von rd. 0,33 ha in Anspruch, die einen versiegelungsähnlichen Zustand aufweist. Am Südwestrand wird ein Spielplatz sowie ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Der Spielplatz umfasst rd. 800 m<sup>2</sup>, für das RRB werden rd. 4.800 m<sup>2</sup> benötigt. Im Süden des Plangebietes verläuft innerhalb der Grünflächen ein Fußweg auf rd. 500 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücken wird eine versiegelungsbezogene Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

#### **Eingriffsdefinition**

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. §§ 18 – 21 BNatSchG 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 dem NLÖ- Modell 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
- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da die Schutzgüter Boden und Grundwasser von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind und vor allem durch die vorhabenbedingte Versiegelung überwiegend in Wertigkeiten von geringerer Bedeutung überführt werden, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes als *erheblich* zu bezeichnen.

## Auswirkungen

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 - 21 BNatSchG und des § 1a BauGB vor. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Freiflächen. Darüber hinaus wird die vorhandene Ackerfläche durch Wohngebiete und deren Erschließung ersetzt. Die festgesetzten Grünflächen können mit Ausnahme des Walls, des Spielplatzes, des RRB und des Fußweges als Ausgleichsflächen angerechnet werden.

Im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild werden keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet, da die Schutzgüter bereits im Bestand eine geringe Bedeutung aufweisen, die planerisch nicht verschlechtert werden kann. Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen aufgewertet. Die Strauch-Baumhecken stellen Lebensräume für eine angepasste Fauna dar, die artenreicher und vielfältiger sind als der Lebensraum Acker.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Durch die festgesetzten unterschiedlichen Versiegelungsgrade sind die Auswirkungen differenziert zu bewerten. Im Bereich der WA mit der GRZ 0,3 wird eine Versiegelung von < 50 % der Grundstücksflächen festgesetzt. In den WA mit der GRZ 0,4 steigt die Versiegelungsmöglichkeit auf > 50 %. Bei der Bewertung der Erheblichkeit beschränkt sich die Erheblichkeit bei einer GRZ von 0,3 auf die planerisch vorbereitete Versiegelung. Bei einer Versiegelung von > 50 % bezieht sich die Erheblichkeit auf das ganze Grundstück. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sind in den WA mit der GRZ 0,3 rd. 1,37 ha erheblich beeinträchtigt. Im Bereich der WA mit der GRZ 0,4 ist die Gesamtfläche im Umfang von rd. 5,70 ha erheblich beeinträchtigt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen (rd. 1,53 ha) und den Wall (0,33 ha) werden weitere rd. 1,86 ha erheblich beeinträchtigt. Insgesamt werden die Schutzgüter Boden und Wasser auf einer Fläche von rd. 8,93 ha erheblich beeinträchtigt.

Das Schutzgut Klima/ Luft wird nicht erheblich beeinträchtigt. Zwar kommt es zu einer Erhöhung wärmespeichernder Oberflächen und zur Ansiedlung neuer Emittenten. Im Gegenzug werden aber Grünanlagen festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut auswirken. Der Effekt wird durch die Anlage von Hausgärten verstärkt.

## Kompensation

Das angewandte NLÖ- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

8,93 ha Neuversiegelung x 0,3 = 2,68 ha

**Für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht ein Kompensationsbedarf von rd. 2,68 ha.**

#### Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen im Gesamtumfang von rd. 1,34 ha durchgeführt, die zum großen Teil dem Ausgleich für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

1. Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Randes des Geltungsbereichs werden öffentliche Grünflächen im Umfang von insgesamt rd. 1,34 ha festgesetzt. Textlich wird die Anpflanzung von Strauch-Baumhecken festgesetzt. Innerhalb dieser Anpflanzungsfestsetzungen wird zur Abschirmung der westlich gelegenen Landesstraße ein Lärmschutzwall auf einer Grundfläche von 0,33 ha festgesetzt. Die Grundfläche weist nach der Errichtung einen versiegelungsähnlichen Zustand auf und kann deshalb nicht als Ausgleich angerechnet werden, sondern wurde bereits als Eingriff gewertet. Die neue Gestaltung und Beschaffenheit der Oberfläche des Walls gleicht diesen Eingriff jedoch wieder aus. Die rd. 0,08 ha große Fläche des Spielplatzes, das insgesamt rd. 0,48 ha umfassende RRB und der rd. 0,05 ha große Fußweg werden für das Schutzgut Boden/ Wasser nicht als Ausgleich angerechnet.

Festgesetzt wird:

Je 2 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Roter oder Schwarzer Holunder zu pflanzen.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.

Je 50 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche oder Hainbuche zu pflanzen.

2. Auf den privaten Grundstücken ist eine versiegelungsbezogene Anpflanzung von Bäumen festgesetzt worden. Je 150 m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksflächen ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Gesamtversiegelung von insgesamt 4,79 ha sind rd. 319 Bäume zu pflanzen.
3. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist eine versiegelungsbezogene Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Laubbäumen festgesetzt worden. Je 200 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Gesamtversiegelung von rd. 1,53 ha sind rd. 77 Bäume zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### Bilanz

Die Gegenüberstellung von benötigten Kompensationsflächen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergibt, dass im Plangebiet ein **rechnerisches Kompensationsdefizit im Umfang von insgesamt rd. 2,28 ha besteht**.

Unter Berücksichtigung, dass die festgesetzten versiegelungsbezogenen Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen (rd. 396 Stück) nicht bilanziert wurden, der festgesetzte Wall eine größere sichtbare Oberfläche als die beeinträchtigte Grundfläche besitzt und unter Berücksichtigung, dass über die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter hinaus durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erheblich aufgewertet werden, erachtet die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die getroffenen Festsetzungen als geeignet das verbleibende **Kompensationsdefizit auf 1,8 ha** zu reduzieren.

Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert. Die Flächen und Maßnahmen sind vor Satzungsbeschluss zu sichern. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs ist seitens der Gemeinde die Inanspruchnahme des Flurstücks 1/ 4 der Flur 3, Gemarkung Lengede, vorgesehen. Das Flurstück umfasst rd. 0,31 ha. Die Vorgehensweise ist mit dem Eigentümer/ Bewirtschafter abgestimmt, die Gemeinde hat die Flächen bereits erworben. Der weitere Bedarf an externen Ausgleichsflächen soll aus dem bestehenden Flächenpool der Gemeinde Lengede entnommen werden. Auf diese Weise soll die Inanspruchnahme weiterhin ackerbaulich bewirtschafteter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen minimiert werden.

### 3.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der Landesstraße L 472 (Lafferder Straße), in der Nachbarschaft zum neuen Einkaufszentrum (Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum") und nördlich der Sportanlagen ist die Emissionssituation, die sich aus dem Verkehrslärm, dem Gewerbelärm und dem Sportlärm ergibt, bei der Planung zu berücksichtigen. Um hier eine adäquate Grundlage für die Planentscheidung zugrunde legen zu können, ist ein schalltechnisches Gutachten beim Büro Bonk-Maire-Hoppmann <sup>3)</sup> in Auftrag gegeben worden. Die drei zuvor genannten Lärmquellen sind dort jeweils für sich betrachtet worden.

#### **- Sportlärmimmissionen**

Im Hinblick auf die vorhandenen Sportanlagen wurde zunächst davon ausgegangen, dass die wesentliche Nutzung im Rahmen des Schulbetriebes stattfindet. Das schalltechnische Gutachten kommt hier zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

*"Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen haben gezeigt, dass unter Berücksichtigung der z. Zt. vorhandenen Nutzungen der Sportanlagen eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTE nicht zu erwarten ist."*

- Zitatende

---

<sup>3)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 048 "Zwischen den Beeken" der Gemeinde Lengede, 04042; Garbsen, 26.03.2004



### - Gewerbelärmimmissionen

Im Hinblick auf die Nutzung des neuen Einkaufszentrums wurden die im Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" festgesetzten Rahmenbedingungen zugrunde gelegt. Diese waren im Rahmen eines Schallgutachtens<sup>4)</sup> ermittelt worden. Bei der Erarbeitung des Gutachtens zum Einkaufszentrum war die im Norden Lenge des vorgesehene Wohnbauentwicklung bereits berücksichtigt worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte östlich des neuen Einkaufszentrums weiterhin unterschritten werden. Das schalltechnische Gutachten zum vorliegenden Plan kommt vor diesem Hintergrund zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

*"Im Hinblick auf die Geräuschemissionen durch die im Westen des betrachteten Plangebietes vorgesehenen Einzelhandelnutzungen kann eine Unterschreitung der maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE vorausgesetzt werden."*

- Zitatende

Besondere Festsetzungen werden bezüglich der Einzelhandelnutzung also nicht erforderlich.

### - Straßenverkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Lage des Baugebietes an der Landesstraße L 472 wurden die rechtskräftige Situation des geplanten Kreisverkehrs sowie die vom Straßenbauamt Wolfenbüttel übermittelten Zahlen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um die Hochrechnungsergebnisse der Straßenverkehrszählung 2000 unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung für einen Prognosezeitraum bis zum Jahre 2020. Auf dieser Grundlage kommt das schalltechnische Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Zitatbeginn

*"Bei "freier Schallausbreitung" ergeben sich am **westlichen** Rand der geplanten überbaubaren Flächen Mittelungspegel von bis zu **66 dB(A)** am Tage und **59,5 dB(A)** in der Nachtzeit, so dass dort der ORIENTIERUNGSWERT für WA-Gebiete tags um bis zu **11 dB(A)** und nachts um bis zu **14,5 dB(A)** überschritten wird. Auf etwa der Hälfte der geplanten überbaubaren Flächen wird dieser Anhaltswert tags und nachts eingehalten.*

*Zum Schutz der straßennächsten Wohngrundstücke wird (auch unter Beachtung sonstiger planerischer Vorgaben, vgl. Seite 27) ein **3 m** hoher Lärmschutzwall vorgeschlagen. Dadurch wird der ORIENTIERUNGSWERT für WA-Gebiete tags im überwiegenden Teil des Plangebietes im Freiflächenbereich eingehalten. Nur im straßennächsten Bereich verbleibt eine geringfügige Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES für WA-Gebiete um höchstens 3 dB(A).*

---

<sup>4)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufszentrum" der Gemeinde Lengede; 02213; Garbsen, 16.05.2003

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

*Wegen der angesprochenen Orientierungswertüberschreitungen wurden mögliche passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets dargestellt. In Abhängigkeit vom Abstand zur Landesstraße 472 und der Geschossebene ergeben sich bei "freier Schallausbreitung" die Lärmpegelbereiche I – IV. Unter Beachtung der Pegelminderung durch einen 3 m hohen Lärmschutzwall sind im Erdgeschoss die Lärmpegelbereiche I bis III und im 1. Obergeschoss die Lärmpegelbereiche I – IV zu beachten."*

- Zitatende

Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, entlang der Landesstraße L 472 und im Einmündungsbereich der neuen Planstraße sowie des nördlichen Feldweges einen Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m festzusetzen. So kann gewährleistet werden, dass mit Ausnahme von 2 bis 3 Baugrundstücken der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) auf den Freiflächen am Tage sicher eingehalten ist. Auf den zuvor genannten 2 bis 3 Grundstücken ist eine nicht wesentliche Überschreitung von 1 bis 3 dB zu erwarten. Dies wird als hinnehmbar erachtet, da erst ab einer Zusatzbelastung von 3 dB(A) die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräuschimmissionen subjektiv wahrnimmt. Eine reguläre Nutzung der Freiflächen in den Nachtstunden findet nicht statt. Insofern erscheint es hinnehmbar, dass hier die Schutzansprüche gem. DIN 18005 nicht eingehalten sind.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten, wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Da sich gem. Gutachten in der Nachtzeit voraussichtlich höhere Orientierungswertüberschreitungen als am Tage ergeben werden, wird dem Vorschlag der Gutachter gefolgt, dass für Fenster o. ä. "leichte" Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern in der der Lafferder Straße zugewandten Gebäudeseite der zeichnerisch dargestellte Lärmpegelbereich pauschal um 1 LPB zu erhöhen ist. Um die planerischen Rahmenbedingungen nachvollziehbar zu gestalten werden die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes einerseits und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild andererseits – der geplante Lärmschutzwall begleitet die nördliche Ortseinfahrt nach Lengede –, wird der 3,0 m hohe Lärmschutzwall als angemessen erachtet. Dabei wurde besonders berücksichtigt, dass die Gemeinde Lengede die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu erfüllen hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nachbarschaft zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes zur freien Feldflur hin. Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

### 3.4 ALTABLAGERUNGEN

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Altablagerung Nr. 157 005 402 (Niedersächsisches Altlastenkataster). Es handelt sich dabei um die rekultivierte und begrünte Hausmülldeponie "Sandschacht". Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 011 "Sandschacht" wurde eine umfangreiche hydrogeologische

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Untersuchung der Deponie und des Umfeldes durchgeführt<sup>5)</sup>). Durch das Labor für Geoanalytik wurden Bodenluftmessungen durchgeführt<sup>6)</sup>). Nach den Ergebnissen der Untersuchungen beschränken sich die Belastungen der Bodenluft auf den unmittelbaren Bereich der ehemaligen Deponie.

Eine Belastung des Grundwassers wurde an einigen Stellen festgestellt. Es wurde insofern empfohlen, innerhalb des Plangebietes "Sandschacht" auf eine Grundwassernutzung zu verzichten. Weiterhin wurde eine jährliche Beprobung des Grundwassers vereinbart, die bis heute fortgeführt wird.

Die jüngste Grundwasserbeprobung ist am 17.10.2003 durch Dr. Pelzer und Partner erfolgt<sup>7)</sup>). Die Probe hat ergeben, dass das Grundwasser im Bereich der Altablagerungen weiterhin keine Trink- oder Brauchwasserqualität besitzt. Insofern empfiehlt der Gutachter, eine Grundwassernutzung in einem Umfang von bis zu 500 m um die Altablagerung auszuschließen. Wird eine Grundwassernutzung im o. g. Umfang ausgeschlossen, so wird seitens des Gutachters ggf. auch zukünftig eine möglichst jährliche Überwachung als ausreichend erachtet. Der Ausschluss der Grundwassernutzung im o. g. Sinne bezöge sich auf die gesamten im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten und neu vorgesehenen (12. Änderung) Wohnbauflächen nördlich des Sportplatzes.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan Nr. 48 "Zwischen den Beeken" die Grundwassernutzung ausgeschlossen. Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde den gutachterlichen Vorgaben angemessen Rechnung zu tragen.

#### 4.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt am nördlichen Ortsrand von Lengede und grenzt an die bebaute Ortslage an. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft bekommt.

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. 048 "Zwischen den Beeken". Der sachliche Geltungsbereich der Satzung 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

<sup>5)</sup> Dr. Albrecht und Dr. Sukow: Hydrologisches Gutachten Nr. 921.91, 26.04.1992; ergänzender Bericht, 29.07.1992

<sup>6)</sup> Labor für Geoanalytik, Untersuchungsbericht Nr. 089 22, 22.08.1991; ergänzende Stellungnahme Nr. 003192, 11.09.1992

<sup>7)</sup> Dr. Pelzer und Partner, AA Sandschachtweg Lengede, Grundwasserüberwachung 2003, Projekt-Nr. 9220, Kurzbericht vom 17.10.2003

stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der bereits überwiegend im Rahmen solcher Regelung bebauten Nachbarschaft. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 32° - 47° werden ausreichende Spielräume gewährleistet.

Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben wird in der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und am Übergang zur freien Landschaft für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden.

Zu § 4: Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes in dem neuen Baugebiet gewährleisten. Die Abgrenzung der Grundstücke in Lengede ist in der Regel durch natürliche Hecken, Lattenzäune und Mauern aus Natur- und Ziegelsteinen gekennzeichnet, die mit Ausnahme einiger höherer Hecken weit unter Augenhöhe errichtet wurden. Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt dabei wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung des Straßenraumes bei.

Am Übergang zur öffentlichen Grünfläche und darüber hinaus zur freien Landschaft wird zur Einbindung in das Landschaftsbild die Einfriedung in einer Höhe von 1,20 m bis zu 1,40 m vorgesehen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 5.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Brandschutz

Am 23.07.2004 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/ Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

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

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/ Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

#### - Ver- und Entsorgung

Am 23.07.2004 erklärt der **Landkreis Peine**, dass das Merkblatt der unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde zu beachten ist.

Der **Wasserverband Peine** weist am 08.07.2004 auf Folgendes hin:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Lengede. Die Versorgung soll zum einen über einen Anschluss an die Leitung (VW 100 PVC) im Sandschachtweg erfolgen. Zum anderen soll ein Anschluss an die Leitung (VW 100 PVC) in der Lafferder Straße hergestellt werden. Somit ist ein Ringschluss gegeben, was zu einer Erhöhung der Versorgungssicherheit beiträgt.
- 2) 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 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.

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

Die **Deutsche Telekom AG** gibt am 20.07.2004 folgenden Hinweis:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Nordwest, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Mit Schreibung vom 27.09.2004 gibt die **Kabel Deutschland GmbH** den folgenden Hinweis:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluss ist möglich, aber in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirtschaftlich vertretbar.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### - Verkehr

Der **Landkreis Peine** gibt am 23.07.2004 Folgendes zu beachten:

Die Haupt-Erschließungsstraße verbindet den neu entstehenden Kreisel mit der Straße „Sandschachtweg“, somit den östlichen mit dem nördlichen Ortsbereich. Es ist davon auszugehen, dass diese Straße aufgrund dieser Situation als Umgehungsstraße für den Ortskern genutzt wird. Zur Sicherheit der Fußgänger sollten hier Gehwege mit Hochbord angelegt werden.

Sollte geplant sein, die abzweigenden Straßen als Zone 30 auszuweisen, sollten auch hier zur Sicherheit der Fußgänger Gehwege mit Hochbord angelegt werden.

Sollte geplant sein, die Verkehrsfläche nach der Fertigstellung als verkehrsberuhigten Bereich mit den Verkehrszeichen 325/326 (sogenannte Spielstraße) zu kennzeichnen, so sind die Voraussetzungen des § 42 Abs. 4a zu Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung (StVO) und den Verwaltungs-Vorschriften hierzu zu beachten.

Im Wesentlichen muss diese Verkehrsfläche eine überwiegende Aufenthalts- und Erschließungsfunktion erfüllen. Dem entsprechend muss durch die Gestaltung der Eindruck vermittelt werden, dass hier die Aufenthaltsfunktion überwiegt, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen (Beispiel: Verschwenkungen mit Bepflanzung), und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Es gibt dort eine einheitliche, für den gemischten Verkehr bestimmte Fläche, jedoch keine Trennung (insbesondere durch Bordsteine) in Fahrbahn, Seitenstreifen oder Gehwege.

Die Verkehrsfläche muss jedoch ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten ermöglichen (Straßenbreite nicht größer als notwendig).

Der Parkraumbedarf ist in angemessener Weise zu berücksichtigen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind durch andersartige Pflasterung oder Markierung zu kennzeichnen.

In einem derart gestalteten und mit Zeichen 325/326 gekennzeichneten Bereich sind weitere Verkehrszeichen in der Regel entbehrlich und gem. § 45 Abs. 9 StVO nicht gewollt.

Seitens der **Polizeiinspektion Peine** werden am 30.06.2004 folgende Hinweise vorgebracht:

Die Straßen nördlich der Haupteerschließungsstraße sollten als 30 km/h Zone ausgebaut werden, d. h., dass für die Fußgänger Gehwege mit Hochbord angelegt werden sollten.

Falls seitens der Planer an einen "verkehrsberuhigten Bereich" gedacht ist, so ist dieser so auszubauen, dass die Fahrzeuge gezwungen sind, Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Außerdem darf es nur eine Verkehrsfläche geben, d. h. keine Bordanlagen. Für den ruhenden Verkehr müssen ausreichend Parkflächen gestaltet werden. Die in der Planung angedachten Parkflächen reichen dafür nicht aus. Da es in solch großen "verkehrsberuhigten Bereichen" immer wieder zu Beschwerden und Klagen der Anwohner bezüglich der gefahrenen Geschwindigkeiten gibt, wird seitens der Polizei die 30 km/h Zone favorisiert.

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** erklärt am 27.07.2004, dass seitens des Straßenbaulastträgers der L 472 keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße 472 nicht hergeleitet werden.

Mit Scheiben vom 27.10.2004 gibt das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** einen weiteren Hinweis:

Der Fuß des Lärmschutzwalles sowie der Rand des Regenrückhaltebeckens müssen einen Anstand von mindestens 1,00 m zum Landestraßengrundstück einhalten, damit die Unterhaltung der Anlagen vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.

Die **Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter** weisen am 09.07.2004 auf Folgendes hin:

Gegen die Umsetzung bestehen unsererseits als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen keine Einwände, sofern die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden Einwirkungen wie Bodenerschütterungen, Verkehrsgeräusche und sonstige Lärmemissionen sowie Staub- und Geruchseinwirkungen geduldet werden.

#### - Bodenverhältnisse

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** gibt am 08.07.2004 folgende Hinweise:

Im Bereich der Gemeinde Lengede hat unterirdischer Bergbau stattgefunden. Ob unterhalb des Planungsgeländes unterirdischer Bergbau erfolgte, ist uns nicht bekannt. Beim Landesbergamt in Clausthal Zellerfeld kann hierzu Auskunft erteilt werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020. Im Falle von ungesichertem Altbergbau im Untergrund sollten Sicherungsmaßnahmen in Anlehnung an den Erlass des Sozialministers für das Bauen in Erdfallgebieten von 23.02.1987; Az.: 305.4 – 24 110/2 – eingeplant werden.

#### - Kampfmittelbeseitigung

Das **Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover** teilt am 08.07.2004 mit, dass beim Fund von Kampfmitteln (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) im Zuge von Erdarbeiten unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen ist.

Nach weiteren Untersuchungen teilt die **Bezirksregierung Hannover** am 21.09.2004 mit:

Das im Lageplan markierte/ schraffierte Grundstück wurde durch Oberflächensondierung überprüft.

Die Arbeiten wurden durchgeführt von der Fachfirma:

KMB, Kampfmittelbeseitigung GmbH, Wohlenbergstr. 6, 30179 Hannover, vom 30.06 – 06.09.2004, Abnahme erfolgt durch die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 505 – Kampfmittelbeseitigung – Herrn Ehrhardt, am 13.09.2004.

Die bereinigte Fläche beträgt ca. 3.725 m<sup>2</sup>.

Kampfmittel wurden nicht gefunden. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

## **6.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS**

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2004 bis einschließlich 29.07.2004 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 28.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2004 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden dem weiteren Aufstellungsverfahren zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans mit Begründung.

### - Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2004 bis einschließlich 27.10.2004 durchgeführt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

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

---

### **7.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

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

### **7.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **7.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

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



Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

---

#### 7.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung <sup>8)</sup>
- Grenzregelung <sup>8)</sup>
- Enteignung <sup>8)</sup>

#### 8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

---

Zur Erschließung des Plangebietes "Zwischen den Beeken" sind die Erschließungsmaßnahmen durch Erweiterung der vorhandenen Netze vorrangig durchzuführen. Darüber hinaus sind die Erschließungsstraßen und -wege sowie die öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzwall, Regenwasserrückhaltebecken und Spielplatz anzulegen.

Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird verzichtet.

#### 9.0 VERFAHRENSVERMERK

---

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 27.09.2004 bis zum 27.10.2004 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....  
(Bürgermeister)

---

<sup>8)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.