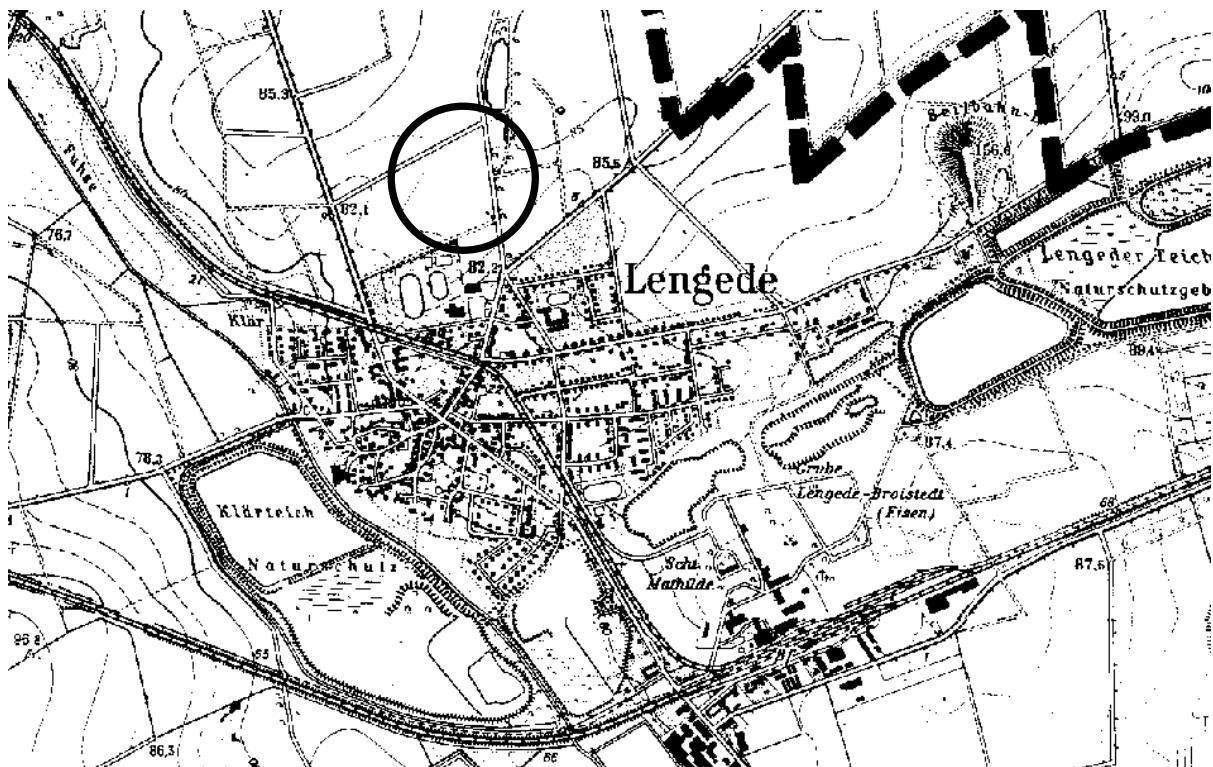


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 053 "Zwischen den Beeken II" mit örtlicher Bauvorschrift zugl. Nr. 048 „Zwischen den Beeken“ 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 11/ 2014  
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

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

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

**Inhaltsverzeichnis:**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Grünfläche, öffentlich	6
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	7
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Bodenschutz/ Altlasten	9
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	9
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	15
3.3 Zusatzangaben	16
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	16
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	16
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
<b>4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>17</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>18</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>23</b>
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>23</b>
<b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>23</b>
<b>11.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>24</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Lengede liegt im östlichen Niedersachsen im Städtedreieck Peine - Braunschweig - Salzgitter innerhalb des Landkreises Peine. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden direkt an die oberzentrale Stadt Salzgitter. Die Entfernung zum Oberzentrum Braunschweig beträgt rd. 22 km, zur mittelzentralen Kreisstadt Peine rd. 20 km.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat z. Zt. rd. 13.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 3.400 ha. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Lengede und Broistedt am Kreuzungspunkt der Landesstraße L 472 mit der Haupteisenbahnstrecke Hildesheim - Braunschweig. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der beiden Ortschaften bilden sie das Grundzentrum (RROP 2008) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2012 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hildesheim - Braunschweig mit Haltepunkten in Lengede/ Broistedt sowie in Woltwiesche (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). In Nord-Süd-Richtung wird das Gemeindegebiet durch eine von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke gequert. Die Schienenstrecke von Peine nach Salzgitter ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

Die überörtliche straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten querende Landesstraße L 472, die im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung benannt ist. Autobahnanschluss besteht im Stadtgebiet von Salzgitter an die BAB A 39. Die weitere straßenverkehrliche Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Landes- und Kreisstraßen.

Mit zurzeit rd. 5.200 Einwohnern ist Lengede die größte Ortschaft in der Gemeinde. In Verbindung mit Broistedt besitzt der Ort eine besondere Bedeutung als Arbeitsstättenstandort. Die Einzelhandelsstruktur ist gut ausgeprägt.

Die medizinische Grundversorgung ist durch mehrere praktische Ärzte, Zahnärzte und eine Kinderärztin sowie Apotheken sichergestellt. Für die Kinderbetreuung bestehen Kindergärten und eine Kinderkrippe. Neben einer Grundschule besitzt die Ortschaft Lengede eine Haupt- und eine Realschule sowie eine Integrierte Gesamtschule (IGS). Für die Wohnbedürfnisse älterer Menschen gibt es Senioren-wohn- und Pflegeheime sowie besondere Wohnanlagen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

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

Der Ursprungsbebauungsplan "Zwischen den Beeken" mit örtlicher Bauvorschrift, der durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.02.2005 Rechtskraft erlangte, setzt für das Gebiet allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Des Weiteren erfolgt eine Änderung der zulässigen Geschossigkeit von II- auf I-geschossig und somit eine Anpassung an die festgesetzte Geschossigkeit in allen anderen Bereichen des Urplans. Die 1. Änderung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan "Zwischen den Beeken II" setzt den Urplan und die 1. Änderung nach Osten bis an den Sandschachtweg fort und schließt das allgemeine Wohngebiet nach Osten ab.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

## 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

---

Der Ursprungsbebauungsplan "Zwischen den Beeken" mit örtlicher Bauvorschrift regelt die bauliche Entwicklung am Nordrand der Ortschaft Lengede, insbesondere für die Wohnentwicklung. Insofern setzt der Bebauungsplan großflächig allgemeine Wohngebiete fest.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift war eine Änderung der verkehrlichen Erschließung im südöstlichen Teilbereich. Des Weiteren erfolgte eine Änderung der zulässigen Geschossigkeit von II- auf I-geschossig und somit eine Anpassung an die festgesetzte Geschossigkeit in allen anderen Bereichen des Urplans.

Der Bebauungsplan "Zwischen den Beeken II" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem westlich angrenzenden Urplan weiterentwickelt und stellt neues Wohnbauland im Grundzentrum Lengede zur Verfügung, um der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum im Grundzentrum nach zu kommen. Dabei wird eine vorhandene Feldscheune miterfasst, für die vom Bestandschutz auszugehen ist. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dort die zulässige Höhe und die Grundflächenzahl so gewählt, dass dem bestehenden Gebäude Rechnung getragen und die Festsetzungen des westlich angrenzenden Planes aufgegriffen werden, um eine verträgliche Nachbarschaft zu gestalten. Am Übergang zur freien Landschaft wird die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe demgegenüber begrenzt, um eine Höhenabstufung zu erzielen.

In Bezug auf die gestalterischen, naturräumlichen und bodenschützenden Belange wurde bei dieser Planaufstellung im Wesentlichen auf die Erkenntnisse und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zurückgegriffen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,12 ha. Es werden im Umfang von 2,48 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,45 und in einem Teilbereich von 0,6 können zu einer Versiegelung von max. 1,35 ha der Fläche führen. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe. Durch diese Vorgehensweise, den Sachverhalt zum Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung zu machen, werden spätere gesonderte Beschlüsse hierzu nicht mehr erforderlich.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Peine und der Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zu Grunde.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

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

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan wird fortgesetzt, ebenso wie die Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise. Angrenzend an die bestehende Bebauung wird die eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m bis zur Planstraße fortgeführt. Für den Teil östlich der Planstraße erfolgt im südlichen Bereich die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise entlang des Sandschachtweges. Hier ist eine Traufhöhe bis maximal 7,50 m zulässig. Darüber hinaus wird M Übergang zur freien Landschaft auf eingeschossige Bauweise beschränkt, um den Übergang gestaffelt zu gestalten. Die Bauweise im Plangebiet ist offen, es sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Lediglich für den südlichen Bereich, wo bereits eine Feldscheune besteht, wird uneingeschränkt offene Bauweise festgesetzt, um an dieser Stelle auch größere Baukörper zu ermöglichen. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 550 m<sup>2</sup> mit maximal 3 Wohnungen und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften mit je maximal 2 Wohnungen. Dieses wird für den eingeschossigen Bereich, mit Bezug auf die Umgebung und die rechtskräftige Planung als angemessen erachtet. Um auch den Geschosswohnungsbau in gewissem Umfang zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen für den zweigeschossigen Bereich nicht begrenzt. So wird angemessen auf die Nachbarschaft im Westen reagiert.

Alle für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Verkehrsflächen relevanten textlichen Festsetzungen der angrenzenden Planungen werden übernommen um ein einheitliches Baugebiet zu entwickeln. Zur Gewährleistung einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums innerhalb des Plangebietes werden die Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Flächen nach Landesrecht zulässig sind, erst in einem

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

Um eine adäquate Gestaltung der Durchgrünung 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 der bebauten Ortslage jeweils eine 5 m bzw. 11 m breite Grünfläche festgesetzt.

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

## 2.2 Verkehrsflächen

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die äußere straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Westen her von der Lafferder Straße (L 472) über die Brucknerstraße, die an den Planbereich im Süden angrenzt. Die Straße ist ausgebaut und dient aufgrund ihrer Sammelfunktion nicht nur als Haupterschließungsstraße für das gesamte Baugebiet "Zwischen den Beeken", sondern auch für den übrigen nördlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Lengede.

Die neue Erschließungsstraße schließt im Süden an die Brucknerstraße und verbindet diese mit der im Urplan ausgewiesenen Planstraße in Ost-West-Richtung.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt ausgehend von der Brucknerstraße weitere Erschließungsstraßen fest, die den Planbereich im Westen und Norden begrenzen.

### - Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung zu tragen. 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.

Erforderliche Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

## 2.3 Grünfläche, öffentlich

---

Es wird an Nordrand des Baugebietes eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche als Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Diese wird mit einer Baum-Strauch-Hecke bepflanzt und dient einerseits der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, andererseits der Einbindung von Stäuben, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Nach Osten schließt das Baugebiet mit der gleichen Baum-Strauch-Hecke auf einer Breite von 11 m ab. Diese korrespondiert mit dem östlich des Sandschachtweges

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

vorhandenen Gehölzstreifen, der bereits auf Flächennutzungsplanebene gesichert wurde. Damit erfolgt eine beidseitige Eingrünung des Sandschachtweges, der der Wohnbevölkerung als Freizeit- und Erholungsweg nach Norden in die freie Landschaft dient.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die im Straßenraum der Brucknerstraße vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben bzw. durch Ergänzungen möglich.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt über die Netze der E.ON Avacon AG bzw. Die Gemeindewerke Peiner Land. Die Kosten für die Netzerweiterungen und Hausanschlüsse werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVB-GasV)" den Bauträgern angelastet.

Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom AG ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Lengede.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die rekultivierte Hausmülldeponie "Sandschacht" (Altablagerung Nr. 157 005 402). Nach den regelmäßig durchgeführten Grundwasserbeprobungen weist das Grundwasser im Bereich der Altlast weder eine Trink- noch eine Brauchwasserqualität auf. Da wegen der Nähe des Planbereichs zur Altlast Gefährdungen des Menschen durch eine Grund- und Schichtenwassernutzung nicht auszuschließen sind, schließt der Bebauungsplan die Nutzung des Grund- und Schichtenwassers gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus Gründen der Gesundheitsvorsorge aus.

Das Schmutzwasser wird über den im Straßenraum liegenden Kanal abgeleitet und der Kläranlage der Gemeinde Lengede zugeführt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten, versickert oder der Verdunstung zugeführt werden. Sollte dennoch nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser abgeführt werden, wird dieses über den im Straßenraum liegenden Regenwasserkanal dem Vorfluter verzögert über die westlich vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich aber auch auf den privaten Grundstücken die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

## **2.5 Brandschutz**

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der Realisierung der Brucknerstraße für den Planbereich gesichert worden bzw. sind im Rahmen der weiteren Erschließung der westlichen und nördlichen Baugebiete einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Für die weitere Planrealisierung ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgendes zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 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 Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Nach Angabe des Wasserverbandes Peine steht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetz-zustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

## 2.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1)</sup> erstellt, die den Verkehrslärm auf der Lafferder Straße (L 472), den Betriebslärm des nahe gelegenen Einkaufszentrums und den Lärm auf der südlich angrenzenden Sportanlage betrachtet hat.

Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). Nach § 2 dieser Rechtsordnung gelten u. a. für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte (IGW) von 59 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22.00 – 06.00 Uhr).

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, die für

---

1) Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 048 "Zwischen den Beeken" der Gemeinde Lengede, Nr. 04042; Garbsen, 26.03.2004



Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tage und bei 40 dB(A) in der Nachtzeit liegen. Für Krankenhäuser und Pflegeanstalten sieht die TA-Lärm Werte von 45 dB(A) am Tage und 35 dB(A) in der Nachtzeit vor.

Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Werte hier 55 dB(A) am Tage und 45 bzw. 40 dB(A) in der Nacht. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen. Für Sondergebiete ist je nach Störfähigkeit eine Bandbreite von 45 – 65 dB(A) am Tage und 35 – 65 dB(A) benannt.

Bezogen auf diesen Schutzanspruch hat das Gutachten festgestellt, dass weder vom Verkehr auf der L 472 noch vom Einkaufszentrum oder der Sportanlage Lärmbeeinträchtigungen im Sinne der vorgenannten Orientierungswerte auf den Planbereich dieser östlichen Erweiterung bestehen.

Hinsichtlich benachbarter Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden ist mit entsprechenden Emissionen zu rechnen, die im ortsüblichen Umfang hinzunehmen sind. Gegenüber Stab und sonstigen Emissionen z.B. durch eine Feldberegung, ist eine Heckenpflanzung festgesetzt, die den erforderlichen Staub- und Sprüh-schutz sichert.

## 2.7 Bodenschutz/ Altlasten

Mittelbar östlich des Änderungsbereichs befindet sich die rekultivierte Hausmülldeponie "Sandschacht" (Altablagerung Nr. 157 005 402). Nach den regelmäßig durchgeführten Grundwasserbeprobungen<sup>2)</sup> weist das Grundwasser im Bereich der Altlast weder eine Trink- noch eine Brauchwasserqualität auf. Da nach Aussage des Gutachtens im nahen Umfeld zur Altlast (rd. 500 m Radius) Gefährdungen des Menschen durch eine Grund- und Schichtenwassernutzung nicht auszuschließen sind, schließt der Bebauungsplan die Nutzung des Grund- und Schichtenwassers gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB aus Gründen der Gesundheitsvorsorge aus.

## 2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich für rd. 2,48 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßenverkehrsflächen und 0,40 ha Grünflächen. Die Planung dient dazu aufgrund der hohen Nachfrage Bauland für Bausuchende im Grundzentrum bereitzustellen.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und teilweise 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45 bzw. 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,35 ha. Es wird ein- und zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt und am Übergang zu dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg und den darüber hinaus angrenzenden Wald wird eine Grünfläche für Anpflanzungen als Übergang zum Wald festgesetzt.

Durch die ermöglichte neue Bebauung und die Festsetzung von ca. 0,24 ha für neue Straßen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen.

<sup>2)</sup> Dr. Pelzer und Partner, AA Sandschachtweg Lengede, Grundwasserüberwachung 2003, Projekt-Nr. 9220, Kurzbericht vom 17.10.2003

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Flächenwert der Planung beträgt 2,39 WE  
 Der Flächenwert des Bestandes beträgt 3,12 WE  
**Bilanz / Defizit:** **- 0,73 WE**

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	3,12	1	3,12	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	1,35	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	1,13	1	1,13
				Öffentliche Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,40	3	1,20
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,24	0	0
				Einzelbäume (HE) 31 á 10m <sup>2</sup>	(0,03)	2	0,06
Summe:	3,12		3,12	Summe:	3,12		2,39
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>3,12</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>2,39</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,73**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Für das Ausgleichsdefizit von 0,73 Wertfaktoren bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird durch Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als landwirtschaftliche Fläche ist z. B. mit dem Vorkommen von Feldlerchen zu rechnen. Bestandserfassungen vor Ort haben bisher ergeben, dass keine Feldlerchen im Plangebiet angetroffen wurden. Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet. Da Lengede in einem Bereich mit potentiellm Vorkommen von Feldhamstern liegt, ist vor Baubeginn in dieser Hinsicht eine Nachkontrolle erforderlich und wird zu gegebener Zeit veranlasst.

In Bezug auf das mögliche Vorkommen von Feldlerchen bedeutet das zum Beispiel, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat; also nicht in der Zeit vom 15.03.bis 15.07. eines jeden Jahres.

Hinweise auf andere geschützte oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme im Herbst 2013 nicht vorgefunden.

Die Festsetzung der Begrünung erfolgt in erster Linie aus gestalterischen Aspekten und wird insofern auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bezogen. Dabei kann die Gemeinde grundsätzlich nicht unterstellen, dass ihre Bürger sich nicht an die Festsetzungen halten. Sie muss vielmehr davon ausgehen, dass die von ihr getroffenen Festsetzungen in jeder Hinsicht eingehalten werden. Die Anpflanzungen am

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Ortsrand dienen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und als Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Baugebietes und insofern dem Ortsbild.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

### **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

### **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lengede und schließt an die Baugebiete "Zwischen den Beeken" und "Zwischen den Beeken", 1. Änderung im Osten an. Unmittelbar südlich grenzt ein Schulgelände an. Östlich befindet sich nördlich der bestehenden Bebauung ein naturnahes Feldgehölz mit einem naturnahen Teich welches z. T gemäß § 30 BNatSchG besonders geschützt ist. In nördlicher Richtung befindet sich die offene Feldflur.

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Der Planbereich für rd. 2,48 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßenverkehrsflächen und 0,40 ha Grünflächen. Die Planung dient dazu aufgrund der hohen Nachfrage Bauland für Bausuchende im Grundzentrum bereitzustellen.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,48 ha. Es wird ein- und zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>3)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>4)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>5)</sup>, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>6)</sup>.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine
- ☞ die Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Lengede
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet. Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Besondere Gutachten und Stellungnahmen zu den technischen Erfordernissen bzw. zum Schallschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

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

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>4)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>5)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>6)</sup> Niedersächsischer Städtetag (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

### 3.2.1 Bestand

---

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche bzw. ohne besondere zeichnerische Darstellungen festgelegt.

Der Planbereich stellt sich derzeit als Acker dar.

Nach Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften) des Landschaftsrahmenplans liegt der Änderungsbereich innerhalb von Flächen, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt stark eingeschränkt ist. Vielfalt, Eigenheit und Schönheit sind dort in Karte II mit geringer Bedeutung bewertet.

Nach Karte III wird dem Schutzgut Boden ebenfalls eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit mit hohem Bodenverdichtungsrisiko bescheinigt. Oberflächengewässer kommen im Planbereich nicht vor. Östlich des Plangeltungsbereichs ist ein Bodenabbaufäche mit einer Deponie/Altablagerung gekennzeichnet (s. auch Kap. 2.5).

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

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

Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten.

#### b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Diese beschränken sich jedoch auf ein ortsübliches Maß.

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

#### c) Bodenschutz

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1: 50.000 (BÜK 50) durch Pseudogley-Parabraunerde bestimmt. 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. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 1,30 – 2,00 m unter der Geländeoberfläche.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen östlich des Plangeltungsbereichs. Die hier angetroffenen Bodenbelastungen wurden untersucht und führten zu einem Ausschluss der Grundwassernutzung im Plangebiet.

#### d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

---

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude, Straßen und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als naturferner Biotoptyp (Acker) einzustufen.

### 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

---

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

##### - Vermeidung / Verminderung:

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

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die bereits westlich und östlich realisierte Bebauung bereits präjudiziert. Der Planbereich ist insoweit bereits von drei Seiten baulich umschlossen und arrondiert die Ortslage nach Norden.

##### - Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das allgemeine Wohngebiet und seine Erschließung sind u.a. Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen. Darüber hinaus wird der neu entstehende Ortsrand durch eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen angemessen gestaltet.

Vor dem Hintergrund der planerischen Festlegungen in den übergeordneten Programmen und des vorgefundenen Bestandes ist auf dieser Planungsebene davon auszugehen, dass der planerisch vorbereitete Eingriff ausgleichbar und damit zulässig ist.

Die Bewertung mittels der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. Dieser besondere Schutzbedarf wurde im vorliegenden Fall nicht ermittelt.

Auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	3,12	1	3,12	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	1,35	0	0
				neuzzeitliche Ziergärten (PHZ)	1,13	1	1,13
				Öffentliche Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,40	3	1,20
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,24	0	0
				Einzelbäume (HE) 31 á 10m <sup>2</sup>	(0,03)	2	0,06
Summe:	3,12		3,12	Summe:	3,12		2,39
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>3,12</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>2,39</b>

**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,73**

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 3,12 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 2,39 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,73 Wertfaktoren vor.

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

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten.

**b) Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

**3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

Die Standortdiskussion wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geführt.

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle eine weitere Planung auf bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen für ein Wohngebiet erforderlich.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe und Höhe der baulichen Anlagen (z. T. zweigeschossige Bebauung) unter dem Aspekt des Spar-samen Umganges mit Grund und Boden als angemessen erachtet wird.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Aufbauend auf einer Vor-Ort-Bestandsaufnahme erfolgte daneben eine grobe Abschätzung des Eingriffs. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

#### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Der Planbereich für rd. 2,48 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,24 ha Straßenverkehrsfläche und 0,40 ha Grünflächen liegt im Norden von Lengede am Übergang zur freien Landschaft. Die Planung dient dazu im Rahmen der Aufgabe als Grundzentrum ausreichend Bauland bereitzustellen.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,48 ha. Es wird ein- und zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.



#### 4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

---

##### - Geltungsbereich

Die Gemeinde Lengede hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Zwischen den Beeken II" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

Der im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift liegende Planungsbereich soll sich auch weiterhin innerhalb des darin bestimmten gestalterischen Rahmens bewegen. Die ÖBV des Urplans wird daher fortgesetzt. Im Interesse einheitlicher Bauvorschriften in der Gemeinde Lengede werden die Farbskalen geringfügig modifiziert. So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet.

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 II". 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 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 und am Übergang zur freien Landschaft für ein harmonisches Ortsbild bestehenden Bebauung 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,48 ha	79%
Straßenverkehrsflächen	0,24 ha	8 %
Öffentliche Grünfläche	0,40 ha	13%
<b>Planbereich</b>	<b>3,12 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Kampfmittelbeseitigung

Die LGLN teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 03.11.2014 mit, dass nicht unterstellt werden könne, dass keine Kampfmittelbelastung vorliege.

Die **KMB Kampfmittelbergung GmbH** teilt am 05.11.2014 Folgendes mit:

Insgesamt wurden auf den von Ihnen angezeigten Flächen 4.773 m<sup>2</sup> vermessen, markiert und aufgezeichnet.

In der Anlage übersenden wir Ihnen das Protokoll der geomagnetischen Aufzeichnungen.

#### **Kurzauswertung:**

An der östlichen Grenzlinie der Aufzeichnungen ist deutlich der Verlauf einer Leitung erkennbar.

Diese mündet im nordöstlichen Bereich in einer Fläche mit großen geomagnetischen Anomalien, dessen Ursache von uns derzeit nicht geklärt werden kann. Hier ist eine punktuelle Auswertung nicht möglich.

Die restliche Fläche ist mit einer Anzahl kleinerer magnetischer Anomalien belastet, bei denen der Kampfmittelverdacht derzeit nicht eindeutig ausgeräumt werden kann.

Hinweise auf ein großkalibriges Kampfmittel konnten in diesem Bereich nicht erkannt werden.

Ob die kleineren Objekte auf Kampfmittelverdacht überprüft (aufgegraben) werden müssen hängt von Ihrer Gefährdungsabschätzung ab.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Peine** gibt als **Untere Abfallbehörde** am 03.11.2014 folgende Hinweise:

Hinterlieger-Grundstücke haben ihre Abfälle, Wertstoffe sowie den Sperr- und Grobmüll an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen, da die Stichwege durch Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren werden können.

Die **Deutsche Telekom Technik** GmbH gibt am 17.10.2014 folgende Hinweise:

Bitte beachten Sie unseren Trassenverlauf am Rande des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die geplanten Baumpflanzungen im Planbereich sind so zu wählen, dass eine ungehinderte Versorgung möglich ist.

Für den Bestand gilt die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH.

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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

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

Die **Kabel Deutschland Vertrieb- und Service GmbH** gibt am 4.11.2014 folgende Planungsbeiträge:

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

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

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg.

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Am 03.11.2014 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/ Std. und ist für einen Zeitraum von zwei 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 mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Am 16.10.2014 weist der **Wasserverband Peine** auf Folgendes hin:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Lengede.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

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

#### **- Immissionsschutz**

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** teilt am 27.10.2014 Folgendes mit:

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

#### **- Landwirtschaft**

Mit ihrem Schreiben vom 29.10.2014 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** Folgendes bekannt:

Wir möchten grundsätzlich zu bedenken geben, dass der Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen für außerlandwirtschaftliche Planungen (inkl. Ausgleichsflächen) auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren ist. Der sparsame Umgang für Grund- und Boden sollte Grundvoraussetzung jeder Bauleitplanung sein. Dem ist in der Planumsetzung und Überprüfung verantwortungsvoll Rechnung zu tragen.

Die im Plangebiet vorhandene Feldscheune dient als Maschinenhalle, von der keine Beeinträchtigungen in dem neuen Plangebiet zu erwarten sind.

Die Kompensation findet innerhalb des Plangebietes in Form der Anpflanzung von Laubbäumen sowie der Anlage einer Baum-Strauch-Hecke statt. Wir begrüßen, dass hierdurch ein Schutz gegenüber landwirtschaftlichen Emissionen geschaffen wird, die von benachbarten Ackerflächen ausgehen können. Um eine Beschattung der angebauten Kulturen zu vermeiden, möchten wir in diesem Zusammenhang darum bitten, bei den Pflanzmaßnahmen hinreichend genug Abstände zu den Nachbarflächen zu halten sowie auch die Unterhaltung der Laubbäume und Heckenanpflanzungen zu sichern.

Nördlich und westlich des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege. Hier muss gewährleistet sein, dass die Erschließungswege für die Gemarkung weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar sind.

Ferner darf das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser keinesfalls die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen belasten. Hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens bitten wir sicherzustellen, dass hier ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorgehalten wird.

### **- Naturschutz und Landschaftspflege**

Das **Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel** teilt am 09.10.2014 Folgendes mit:

Ein mit der Nähe zum Wald zusammenhängender und zu lösender Problembereich sind die Lichtemissionen durch künstliche Lichtquellen, insbesondere von Außenraumbeleuchtungen (Straßen- und Wegebeleuchtung sowie leuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen). Während bei der Wohnraumbeleuchtung innen im Gebäude meist nur mit einer zeitlich begrenzten Lichtemission zu rechnen ist, geht von den Außenbeleuchtungen häufig eine dauerhafte Lichtemission aus. Durch die Beleuchtungsanlagen kann auch über größere Entfernungen eine Vielzahl nachtaktiver Insekten angelockt werden, die ihren eigentlichen Lebensraum verlassen und die an der Lichtquelle durch direkte (Aufprall, Verbrennen) oder indirekte (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Einwirkung zu einem erheblichen Anteil zu Tode kommen. Durch diesen Effekt können sich negative Auswirkungen auf die Populationen der nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquellen ergeben. Die Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten haben auch Folgen für verschiedene Fledermausarten, die alle einem besonders strengen Schutzstatus unterliegen. Obwohl die Lockwirkung auf Insekten durch einige Fledermausarten durchaus als positiver Effekt bei der Nahrungssuche genutzt wird, ist dieser Lockeffekt gerade für andere Fledermäuse ein Nachteil, da ihre Beutetiere in Bereiche gelockt werden, die diese Fledermäuse nicht als Jagdrevier nutzen. Insgesamt kann der zahlenmäßige Verlust durch die Lichtquellen allgemein zu einer Verringerung des Nahrungsangebots für insektenfressende Arten führen, da neben den direkten Verlusten auch die Vermehrungsaktivitäten der Insekten beeinträchtigt werden. Durch eine geeignete Wahl der Lichtquellen kann die Lockwirkung auf nachtaktive Insekten deutlich vermindert werden, was auch mit einem Beitrag zum Fledermausschutz einhergeht. So geht z. B. von LED-Lampen mit entsprechenden Lichtspektren eine verminderte Lockwirkung auf nachtaktive Insekten aus. Darüber hinaus wird die Lockwirkung u. a. noch durch Abstrahlwinkel (Ausrichtung der Lichtquelle) und Leuchtpunkthöhe beeinflusst. Gerade die relative Nähe zum Wald lässt eine Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch eine Verwendung von Beleuchtungskörpern mit geringer Lockwirkung und deren optimierte Ausgestaltung bei der Außenraumbeleuchtung aus ökologischen Gründen angeraten erscheinen.

*(wird im Planverfahren ergänzt)*

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom .....2014 bis einschließlich.....2014 durchgeführt.

### **- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom .....2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum.....2014 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden dem weiteren Aufstellungsverfahren zugrunde gelegt.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### **- Öffentliche Auslegung**

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

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.

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

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die im Plangebiet neu ausgewiesene öffentliche Straße ist der Ausbau gemäß der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAER 85/95) vorzunehmen.

### **9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Kosten für die Erschließung.

### **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Maßnahmen vorrangig durchzuführen. Das Gebiet ist verkehrlich und technisch zu erschließen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom .....bis .....öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....

(Bürgermeister)