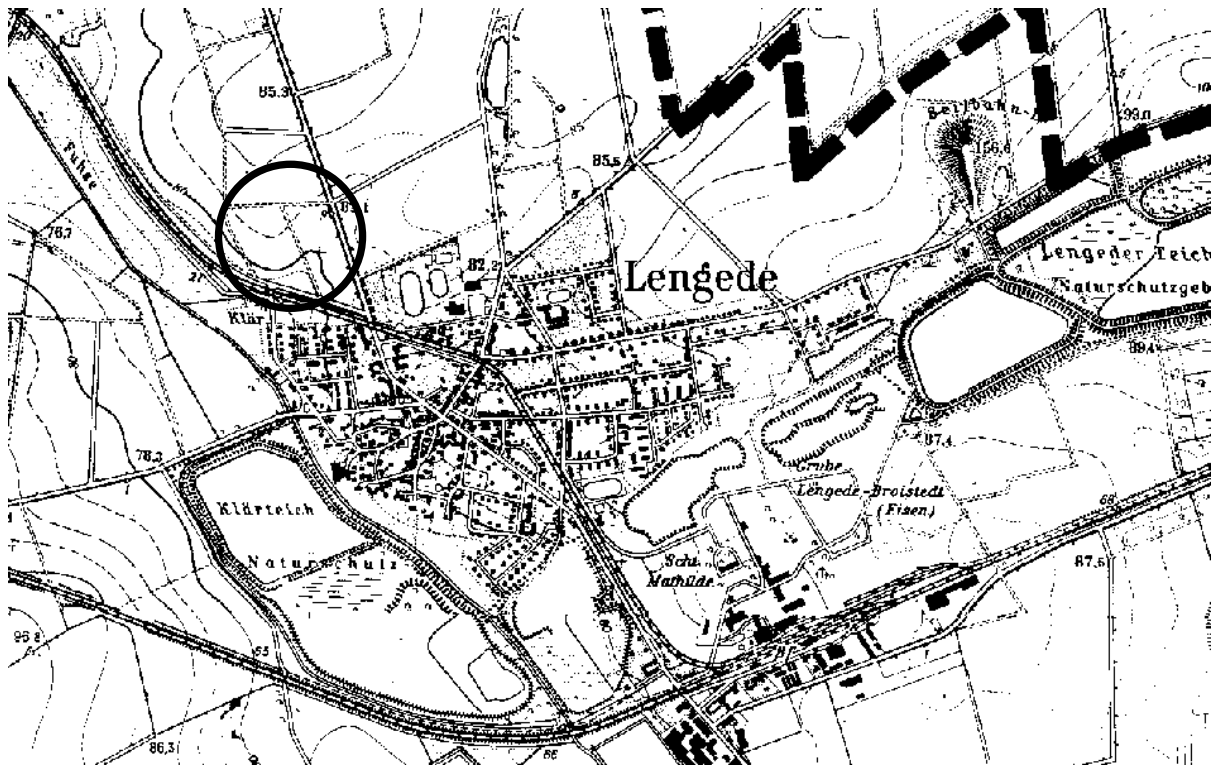


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 055 "Kreuzstein" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



Stand: 11/ 2015
§ 10 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünfläche, öffentlich	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Bestand	16
3.2.2 Entwicklungsprognose	17
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.3 Zusatzangaben	20
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	21
5.0 Flächenbilanz	23
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	26
8.0 Zusammenfassende Erklärung	26
8.1 Planungsziel	26
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	27
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	28
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	28
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	28
12.0 Verfahrensvermerk	29

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. rd. 13.000 Einwohner und liegt im Süden des Landkreises Peine, im Einzugsbereich der Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig. Sie ist räumlich dem Mittelzentrum Peine zuzuordnen, welches wiederum den Oberzentren Braunschweig und Salzgitter zugehörig ist. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lengede an die Gemeinde Vechelde, im Nordwesten an die Gemeinde Lahstedt (beide Landkreis Peine) und im Süden an die Stadt Salzgitter. Westlich des Gemeindegebietes befindet sich die Gemeinde Söhlde (Landkreis Hildesheim).

Autobahnanschluss besteht im Stadtbereich von Salzgitter an die A 39 Braunschweig - Salzgitter-Dreieck - Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Gemeinde Lengede ist an das überregionale und regionale Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die elektrifizierte Bahntrasse Braunschweig - Hildesheim verläuft in ost-westlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Zwischen Lengede und Broistedt befindet sich ein Haltepunkt, der an ein "Park und Ride"-System angeschlossen ist. Ein zweiter Haltepunkt existiert in der Ortslage Woltwiesche.

Aufgrund des schienengebundenen Verkehrs besteht eine gute regionale und überregionale Anbindung an die Strecke Braunschweig - Hildesheim - Löhne (Westfalen) sowie Hannover - Wolfsburg - Berlin.

Die Ortschaft Lengede zählt gegenwärtig 5.255 Einwohner (Stand: 03/ 2015) und grenzt im Süden unmittelbar an die Ortschaft Broistedt an. Sie ist über die Landesstraße L 472 und die Kreisstraßen K 74 und K 25 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist über Broistedt in einer Entfernung von nur ca. 2 km zu erreichen.

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.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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. 5.255 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 Integrierte Gesamtschule (IGS). Für die Wohnbedürfnisse älterer Menschen gibt es Senioren-wohn- und Pflegeheime sowie besondere Wohnanlagen.

Der zur Planung herangezogene Bereich ist als bauleitplanerisch gesichert und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (6)) festgelegt. Im Süden grenzt eine sonstige Eisenbahnstrecke (IV 1.3 (2)) an. Erschlossen wird das Gebiet von der Landesstraße L 472, die als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) vom Kreisverkehrsplatz, der mit der Errichtung der Einkaufszentrums bereits hergestellt wurde. Westlich grenzt die Fuhseniederung an den Planbereich an, die im RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) festgelegt ist.

Durch die Planung wird dazu beigetragen, die vorhandenen Infrastrukturen effizient auszunutzen und in eine gut integrierte Lage zu bringen.

Die Gemeinde erachtet Ihre Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angemessen angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Lengede besitzt einen Flächennutzungsplan. Er ist mit dem Stand der 15. Änderung wirksam. Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans, der als Bauabschnitt eins gekennzeichnet ist, ist gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für den nördlichen zweiten Bauabschnitt ist im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lengede und grenzt an den Bebauungsplan Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" an. Dort sind bereits ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Discounter realisiert. Neben den guten Einkaufsmöglichkeiten bietet der Standort auch eine gute Erreichbarkeit des Schulzentrums und westlich des Plangebietes befindet sich eine Seniorenwohnanlage. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich die Fuhseniederung, die zur Naherholung von Spaziergängern häufig genutzt wird. Die verkehrliche Einbindung ist über einen Kreisverkehrsplatz sichergestellt, der an der Landesstraße L 472 im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" errichtet wurde.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Süden des Planbereiches verläuft eine Bahntrasse, von der mit Verkehrslärm zu rechnen ist.

Um den Belangen des Immissionsschutzes angemessen Rechnung tragen zu können, wird ein Schaltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Um den Belangen der Kinder zu entsprechen, wird eine Spielplatzfläche vorgesehen, die von den Kindern des Quartieres erreicht werden kann, ohne Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen nutzen oder queren zu müssen. Darüber hinaus stehen für kleinere Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken zur Verfügung. Größere Kinder können ferner die Sportanlagen am Schulzentrum nutzen oder sich in der Feldmark bewegen.

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

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

Der Bebauungsplan "Kreuzstein" mit örtlicher Bauvorschrift wird durch Weiterführung der Planstraße aus dem westlich angrenzenden Plangebiet Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" erschlossen und stellt neues Wohnbauland im Grundzentrum Lengede zur Verfügung, um der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum im Grundzentrum nach zu kommen. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dort die zulässige Höhe und die Grundflächenzahl so gewählt, dass den bestehenden Gebäuden südlich der Bahn Rechnung getragen und die Festsetzungen des westlich der Landesstraße angrenzenden Planes aufgegriffen werden, um eine verträgliche Nachbarschaft zu gestalten. Am Übergang zur freien Landschaft wird durch eine Anpflanzfestsetzung die Einbindung in das Landschaftsbild gesichert.

In Bezug auf die gestalterischen, naturräumlichen und bodenschützenden Belange wurde bei dieser Planaufstellung im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der benachbarten Baugebiete zurückgegriffen.

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 5,45 ha. Es werden im Umfang von 4,24 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Gebäude vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,45 können zu einer Versiegelung von max. 1,95 ha der Fläche führen. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 Abs. 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 entsprechen der benachbarten Bebauungspläne fortgesetzt, ebenso wie die Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise. Angrenzend an die bestehende Bebauung wird die eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m fortgeführt.

Die Bauweise im Plangebiet ist offen, es sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 550 m² mit maximal 3 Wohnungen und 350 m² 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.

Alle für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Verkehrsflächen relevanten textlichen Festsetzungen der angrenzenden Planungen werden sinngemäß übernommen um ein einheitliches, harmonisches 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 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 m² 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 5,0 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 Osten her von der Lafferder Straße (L 472) über die Straße "Am Kreisel", die den Planbereich vom Kreisverkehrsplatz her erschließt. Die Straße ist ausgebaut und dient aufgrund ihrer Sammelfunktion nicht nur als Haupterschließungsstraße für das gesamte Baugebiet, sondern auch für die Anlieferung des Einkaufszentrums.

Die neue Erschließungsstraße schließt im Osten an die vorhandene Straße an und wird als Haupterschließung im Plangebiet mit einer Breite von 8 m bis an den Westrand weitergeführt. Die nach Norden abzweigenden Planstraßen werden mit einer Breite von 6 m gewählt und als drei Ringe geführt. Die geringe Straßenbreite wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gewählt.

Der Ausbau der neuen Planstraßen ist nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Gem. § 6 Abs. 5 NStrG erfolgt die Widmung der Straßen mit der Verkehrsübergabe.

- 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 bzw. der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Grünfläche, öffentlich

Es wird im Südosten des Baugebietes eine ca. 0,24 ha große öffentliche Grünfläche für erforderliche Regenwasserrückhaltemaßnahmen nach Maßgabe der hydraulischen Verhältnisse und für einen Spielplatz festgesetzt. Bei der Gestaltung des Spielplatzes wird darauf zu achten sein, dass für die spielenden Kinder keine Gefahr im Hinblick auf die südlich des Planbereiches verlaufend Bahntrasse ausgehen wird.

Nach Süden, Westen und Norden schließt das Baugebiet mit einer Baum-Strauchhecke im Umfang von 0,41 ha auf einer Breite von 5,0 m ab. Diese korrespondiert mit den Gehölzstreifen, die in den Baugebieten östlich der Landesstraße und südlich der Bahn bestehen. Damit erfolgt eine Eingrünung des neuen Quartieres gegenüber der freien Landschaft. So wird zu einem verträglichen Übergang beigetragen und eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild gesichert. Gleichzeitig wird so der Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen verträglich gestaltet. Die Hecke kann Staub- und Sprühschutzfunktionen gegenüber den Emissionen der Landwirtschaft übernehmen.

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 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 (AVBGasV)" den Bau-trägern angelastet.

Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom AG ist voraus-sichtlich möglich.

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

Das Schmutzwasser wird über den im Straßenraum liegenden Kanal abgeleitet und der Kläranlage der Gemeinde Lengede zugeführt. Das auf den privaten Grundstü-cken anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit durch geeignete Maß-nahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten, versickert oder der Verdunstung zugeführt werden. Sollte dennoch nicht schädlich verunreinigtes Oberflächen-wasser abgeführt werden, wird dieses über den im Straßenraum liegenden Regen-wasserkanal dem Vorfluter verzögert zugeführt werden.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind bei Baum-pflanzungen 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 einvernehmlich mit dem Brand-schutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Bei benachbarten Planungen sind Planungsbeiträge zum vorbeugenden Brandschutz gegeben worden. Für die weitere Planrealisierung ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgendes zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehruzufahrten 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 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwas-serentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu er-fassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindes-tens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflur-hydrant 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 m³/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 Bebauungsplanes Nr. 043 "Sondergebiet Einkaufszentrum" wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁾ erstellt, die die Auswirkungen auf die Nachbarschaft bewertete. Dabei ist die Bebauung am "Kaskadenwehr" berücksichtigt worden und mit Flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Einkaufszentrum gesichert worden, dass in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Mit der jetzigen Planung rückt ein allgemeines Wohngebiet bis unmittelbar an das Einkaufszentrum. Die Landesstraße L 472 befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m zum neuen Baugebiet. Im Süden grenzt die Bahnlinie unmittelbar an den Planbereich an.

Hinsichtlich der Emissionen von der Landesstraße ist nach der Verkehrsmengenkarte 2010 von einer DTV von 7.200 Kfz pro Tag auszugehen. Der LKW Anteil beträgt 500 Fahrzeuge pro Tag. Nach der Anlage zur DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau ergibt sich im vereinfachten Schätzverfahren in einer Entfernung von 120 m und mehr ein Beurteilungspegel von 57 dB am Tag und 50 dB in der Nacht. Damit sind die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht überschritten, aber die Orientierungswerte für Mischgebiete, wo Wohnen zu den regulär zulässigen Nutzungen gehört, von 60 dB bei Tag und 50 dB bei Nacht sind eingehalten. Gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sind also gewährleistet.

Südlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie von Lengede nach Peine. Dort fahren zwei Züge in der Nacht und ein Zug bei Tag.

Um im Hinblick auf den Schallschutz Planungssicherheit zu erlangen, ist ein Schallgutachten²⁾ erstellt worden, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden.

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

²⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 055 "Kreuzstein" der Gemeinde Lengede; - 15125 – Garbsen 11.09.2015

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Schallgutachten ist im Hinblick auf die Emissionen der Bahn Folgendes ausgeführt ³⁾:

- Zitatbeginn

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen sind in der anstehenden städtebaulichen Planung nennenswerte Immissionsbelastungen des geplanten Wohngebietes durch Schienenverkehrslärm zu erwarten.(...)

(Es) wird der maßgebende Tag-ORIENTIERUNGSWERT für WA-Gebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten.

- Zitatende

So ist sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet die Freiflächen in angemessener Weise am Tag genutzt werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind am Tage also sicher gewahrt. Für die Nachtzeit ist im Schallgutachten Folgendes festzustellen ⁴⁾:

- Zitatbeginn

In der Nachtzeit ist dagegen von einer großflächigen Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES von 45 dB(A) auszugehen. Die zu erwartenden Immissionspegel betragen zwischen rd. 43 dB(A) am Nordostrand des Plangebietes und rd. 62 dB(A) am südlichen Plangebietsrand.

- Zitatende

Auf die Festsetzung aktiven Schallschutzes wird verzichtet, da nicht von einer regulären Nachtnutzung der Freiflächen auszugehen ist. Um die Schutzansprüche für die Innenräume zu sichern, werden passive Schallschutzmaßnahmen als angemessen erachtet. Gegenüber den Emissionen der Bahn wird daher passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt. Im Einzelnen wurden die Lärmpegelbereiche für diesen Zweck im Plan gekennzeichnet. Im Schallgutachten werden zur praktischen Anwendung folgende Ausführungen gemacht ⁵⁾:

- Zitatbeginn

Angaben zu Schalldämmungen von Fenstern werden im Abschnitt 5 der DIN 4109 getroffen. Das setzt eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden. Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird deshalb nachfolgend auf die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 abgestellt.

Aus den im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastungen werden die für das geplante Wohngebiet erforderlichen "baulichen Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm" entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben im Abschnitt 5 der DIN 4109 definiert. Bei Massivgebäuden mit "Lochfassaden"- können die jeweils erforderlichen Fenster- Schallschutzklassen unmittelbar aus dem resultierenden Schalldämmmaß des Gesamt-Außenbauteils (vgl. Tabelle 8 der DIN 4109) abgeleitet werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse nied-

³⁾ ebenda
⁴⁾ ebenda
⁵⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

rigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

- Zitatende

Durch die Festsetzung passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 und die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird sichergestellt, dass so zu bauen ist, dass in den Gebäuden bei geschlossenen Fenstern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Im Hinblick auf die Raumlüftung ist im Schallgutachten Folgendes ausgeführt ⁶⁾:

- Zitatbeginn

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als "Stoßlüftung" außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. "Übliche" Fenster weisen – unabhängig von der Schallschutzklasse - in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w} \approx 15$ dB entspricht, so dass bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts (vgl. hierzu Abschnitt 6.1) die Fenster aus Schallschutzgründen zu schließen sind. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß, das das der Fenster nicht verschlechtert) zwingend erforderlich. Alternativ ist der Einbau von Haus- oder Wohnungslüftungsanlagen denkbar. Bei der Bemessung der in den Zu- und Abluftstrecken erforderlichen Schalldämpfer ist neben dem stationären Laufgeräusch des Ventilators der in den (...) dokumentierte Außenlärmpegel vor der jeweiligen Lüftungsöffnung zu berücksichtigen.

- Zitatende

Dabei ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Gesamtaußenbauteile im Lärmpegelbereich III bereits auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz eingehalten sind, so dass dort bei geschlossenen Fenstern angemessener Schallschutz in den Innenräumen besteht. Lediglich ab dem Lärmpegelbereich IV sind erhöhte Anforderungen an die Ausführung der Gebäude zu stellen. Unter Beachtung dieser Vorgaben zum passiven Schallschutz, ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Häusern gewahrt werden.

Weiterhin befindet sich das Baugebiet in der Nachbarschaft zum Einkaufszentrum. Dort befinden sich auf dem Gelände Wertstoffcontainer unter anderem für Altglas. Um die Situation des Einkaufszentrums entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse im Gutachten zu berücksichtigen sind Betriebsbefragungen und Vorortmessungen im Gutachten zu Grunde gelegt worden. Mit diesen Informationen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen ⁷⁾:

- Zitatbeginn

Unter Berücksichtigung der (...) beschriebenen Randbedingungen, incl. der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes, errechnen sich im Bereich der überbaubaren Flä-

⁶⁾ ebenda
⁷⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

chen bei am Ostrand des Plangebietes Immissionspegel von bis zu 57 dB(A) am Tag (vgl. Anlage 3). Der maßgebende Tag-ORIENTIERUNGSWERT wird um bis zu 2 dB(A) überschritten. Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTEs um bis zu 3 dB(A) als nicht "wesentlich" einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1), so ist festzustellen, dass der für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage durch Gewerbelärm eingehalten wird.

- Zitatende

Diese Argumentation macht sich die Gemeinde zu Eigen. Das wird unter anderem auch als angemessen erachtet, da die Orientierungswerte für Dorfgebiete von 60 dB (A) am Tag, wo Wohnnutzungen regulär zulässig sind, sicher eingehalten sind.

Weiter sind die Emissionen untersucht worden, die beim Entleeren der Glascontainer entstehen. Hier ist im Gutachten folgendes dargelegt ⁸⁾:

- Zitatbeginn

Durch mögliche Geräuschspitzen i.V. mit dem Entleeren der Glascontainer errechnen sich im Bereich der überbaubaren Flächen Immissionspegel von rd. 85 dB(A). Damit wird der maßgebende Bezugspegel gerade erreicht.

- Zitatende

Die Baugebiete wurden im Hinblick auf die Emissionen, die beim Leeren der Glascontainer beim Einkaufszentrum entstehen, folglich so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dabei wird für das nächstgelegene Grundstück hingenommen, dass dort am Tage der Entleerung der Glascontainer lediglich die Richtwerte für Dorfgebiete eingehalten werden. Da Wohnen als Nutzung dort regulär zulässig ist, wird dies als hinnehmbar erachtet.

Nach Abwägung aller öffentlichen Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der grundzentralen Aufgaben Lengedes zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstätten einerseits und von Infrastruktureinrichtungen insbesondere auch der Sicherstellung der Nahversorgung andererseits, werden die gewählten Festsetzungen zur Sicherung angemessenen Schallschutzes als angemessen erachtet. Es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich für rd. 4,24 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,68 ha Straßenverkehrsflächen und 0,53 ha Grünflächen. Die Planung dient dazu aufgrund der hohen Nachfrage Bauland für Bausuchende im Grundzentrum bereitzustellen.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,95 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Durch die ermöglichte neue Bebauung und die Festsetzung von ca. 0,68 ha für neue Straßen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen.

⁸⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Flächenwert der Planung beträgt 3,53 WE
 Der Flächenwert des Bestandes beträgt 5,45 WE
Bilanz / Defizit: **- 1,92 WE**

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT)	5,45	1	5,45	Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	1,95	0	0
				neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	2,39	1	2,39
				Private Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,18	3	0,54
				Sonstige Spielanlage /RRB(PSZ)	0,24	2	0,48
				Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,69	0	0
				Einzelbäume (HE) 64 à 10 m ²	(0,06)	2	0,12
Summe:	5,45		5,45	Summe:	5,45		3,53
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			5,45	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			3,53

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 1,92

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 1,92 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 Frühjahr 2015 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 getroffene

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

nen Festsetzungen in jeder Hinsicht eingehalten werden. Die Anpflanzungen am Ortsrand dienen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und als Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Baugebietes und insofern dem Ortsbild.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom 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 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 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. In nördlicher Richtung befindet sich die offene Feldflur.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Planbereich für rd. 4,24 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,25 ha Straßenverkehrsflächen und 0,68 ha Grünflächen. Die Planung dient dazu aufgrund der hohen Nachfrage Bauland für Bauplatzsuchende im Grundzentrum bereitzustellen.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,95 ha. Es wird eingeschossige, 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:

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹¹⁾, 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" ¹²⁾.

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.

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹²⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): 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. Östlich der Kreisstraße ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Durch die Straße "Am Kreisel", die derzeit stumpf am Acker endet, ist die Planung bereits präjudiziert.

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.

Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten. Im Rahmen der Begehungen wurden keine Feldhamster noch Brutvögel angetroffen. Dies wird durch weitere Begehungen geprüft.

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.

Auf Grund der Lage an der Bahn, ist von dort mit Emissionen zu rechnen. Insofern ist ein Schalltechnisches Gutachten¹³ eingeholt worden, dessen Ergebnisse der Planung zu Grunde gelegt wurden. Es fahren im Güterverkehr zu den Stahlwerken Salzgitter täglich ein Zug am Tag und zwei Züge in der Nacht. Zum Schutz vor den Emissionen wird auf der Grundlage des Schallgutachtens passiver Schallschutz für die Gebäude festgesetzt. Die Baugrenzen bezogen auf den Standort der Wertstoffcontainer am Einkaufszentrum wurde so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch bei der Entleerung der Container gewahrt sind.

Hinsichtlich der Emissionen der Entleerung der Altglascontainer am Einkaufszentrum wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Zuschnitte der all-gemeinen Wohngebiete so gewählt, das diese als gesichert gelten können. Auch dies ist auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens¹⁴ erfolgt.

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

¹³⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR; Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 055 "Kreuzstein" der Gemeinde Lengede; - 15125 – Garbsen 11.09.2015

¹⁴⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

c) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand betroffen. DSAs Plangebiet befindet sich im Bereich archäologischer Fundstellen. Das archäologische Bodendenkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. So wird sichergestellt, dass die erforderliche Anstoßwirkung gewährleistet ist. Es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Funde und Befunde sind ggf. zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu informieren. Am 05.11.2015 teilt der Landkreis Peine dazu Folgendes mit:

- Zitatbeginn

Da im betroffenen Geltungsbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist bei allen Planungen und bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.

Bei allen Erdarbeiten bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen ist sicherzustellen, dass neu auftretende Funde und/oder Befunde sachgerecht behandelt oder geborgen werden.

Baubegleitende Maßnahmen sind durch eine archäologische Fachfirma und auf Kosten des Verursachers auszuführen (§ 13 NDSchG i.V.m. § 6 Abs. 3 NDSchG).

Nach § 13 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmebeginn wird insbesondere auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

- Zitatende

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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei wurden die Abgrenzungen und die Baugrenzen im Bebauungsplan so gewählt, dass in den neuen Wohngebieten sowohl im Hinblick auf die Emissionen der Bahn südlich des Planbereiches als auch durch die Nutzung der Wertstoffcontainer insbesondere deren Entleerung im Planbereich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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			
Ist-Zustand der Bio-toptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)	5,45	1	5,45
Summe:	5,45		5,45
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			5,45

Planung/Ausgleich			
Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet - versiegelte Flächen (X)	1,95	0	0
neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	2,39	1	2,39
Private Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,18	3	0,54
Sonstige Spielanlage /RRB(PSZ)	0,24	2	0,48
Straßen – versiegelte Flächen (X)	0,69	0	0
Einzelbäume (HE) 64 á 10m ²	(0,06)	2	0,12
Summe:	5,45		3,53
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			3,53

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 1,92

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 5,45 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 3,53 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 1,92 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Dazu werden 9.600m² des Ausgleichsflächenpools der Gemeinde auf dem Flurstück 83/ 32 der Flur 2 in der Gemarkung Lengede zugeordnet. Dort ist eine Ausgleichsmaßnahme realisiert worden, die 2 Werteinheiten pro Quadratmeter als Aufwertung erbrachte. Insofern kann die Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen und der genannten externen Maßnahme als angemessen ausgeglichen angesehen werden.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist auch weiterhin zu beachten. Faunistische Kartierungen, die im Rahmen der Planung vorgenommen wurden haben keine Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten ergeben. Insbesondere wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern oder Bodenbrüter festgestellt.

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 be-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

pflanzbarer 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.

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 unter dem Aspekt des sparsamen 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. 4,24 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,68 ha Straßenverkehrsfläche und 0,53 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 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächen-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

zahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,95 ha. Es wird eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Südlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie von Lengede nach Peine. Dort fahren zwei Züge in der Nacht und ein Zug bei Tag.

Um im Hinblick auf den Schallschutz Planungssicherheit zu erlangen, ist ein Schallgutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Gegenüber den Emissionen der Bahn wird passiver Schallschutz festgesetzt. Die Baugebiete wurden im Hinblick auf die Emissionen, die beim Leeren der Glascontainer beim Einkaufszentrum entstehen, so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dabei wird für das nächstgelegene Grundstück angenommen, dass dort am Tage der Entleerung der Glascontainer lediglich die Richtwerte für Dorfgebiete eingehalten werden. Da Wohnen als Nutzung dort regulär zulässig ist, wird dies als hinnehmbar erachtet.

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.

Bei den Schutzgütern des Naturschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen zu erwarten sind, im Verhältnis zum Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Nahversorgung im Grundzentrum und des Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarfes diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen. Das im Planbereich nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit von 1,92 Werteeinheiten (WE) bezogen auf Hektar bzw. 19.200 WE bezogen auf m² gem. des Städtetagsmodells wird durch Zuordnung zu einer externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Im Ausgleichflächenpool der Gemeinde werden 9.600 m² auf dem Flurstück 83/ 32 in der Flur 2 der Gemarkung Lengede zugeordnet.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach dem Ergebnis der inzwischen vorliegenden Feldhamsterkartierung sind innerhalb des Plangebietes keine Feldhamster vorhanden. Um Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen ist der Planbereich als archäologisches Bodendenkmal gekennzeichnet. Die Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die Gemeinde Lengede hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Kreuzstein" 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.

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt am nördlichen Ortsrand von Lengede und grenzt an die bebaute Ortslage an. Die ge-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

troffenen 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. 055 "Kreuzstein". 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.

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 ¹⁵⁾
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4,34 ha	79,6%
Straßenverkehrsflächen	0,69 ha	12,6 %
Grünflächen	0,42 ha	7,7%
Planbereich	5,45 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kampfmittelbeseitigung

Das **LGLN, Regionaldirektion Hannover – Hameln** als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt am 09.07.2015 mit, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Am 31.07.2015 schreibt er, dass die Luftbildauswertung keine Bombardierung erkennen lässt. Er führt weiter aus:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.

- Ver- und Entsorgung- Vorbeugender Brandschutz- Immissionsschutz

Am 07.07.2015 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Hinweise:

- 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 das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes 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.

¹⁵⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Am 20.08.2015 gibt der **Landkreis Peine** folgende Anforderungen bekannt:

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 m³/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 geo-logischer 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.

- Verkehrliche Erschließung

Am 20.08.2015 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von ca. 3,5 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite). Bei 6 m "schmalen" Straßen mit Ausweisung von beidseitigen Parkflächen im Straßenraum bedarf deren Positionierung besonderer Umsicht. Hinterliegergrundstücke von Stichwegen haben Ihre Abfälle und Wertstoffe am Hauptweg bereit zu stellen.

- Landwirtschaft

Am 22.07.2015 gibt die **Landwirtschaftskammer Hannover** folgende Hinweise:

- Die Unterhaltung der geplanten Bepflanzung muss gesichert sein, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Äste beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird. So können Ertragseinbußen für die Landwirte gering gehalten werden.
- Im Falle der Anpflanzung großkroniger Laubbäume hat dies soweit wie möglich von der angrenzenden Ackerfläche entfernt zu erfolgen, um die Beschattung der landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren und damit Ertragseinbußen gering zu halten.
- Das auf den versiegelten Flächen des zukünftigen Baugebietes anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen/Nutzflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Durch die Bewirtschaftung der im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen ggf. Stäube, Geräusche und Gerüche. Diese landwirtschaftlich verursachten Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten dies mit in den Begründungstext aufzunehmen.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Am 27.07.2015 gibt das Landesamt für **Bergbau, Energie und Geologie** folgende Informationen bekannt:

Die von der Planung betroffenen Parabraunerden weisen aufgrund ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit eine hohe Lebensraumfunktion auf. Sie gelten deshalb als besonders schutzwürdig.

Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden und verschiedene weitere Bodeninformationen sind auf unserem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet (unter *Bodenkunde* > *Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten*) eingestellt. Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe *Geo-Berichte* erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter *Karten, Daten & Publikationen* > *Publikationen* > *Geo-Berichte*).

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 22.07.2015 teilt die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** 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.

- Archäologische Denkmalpflege

Der **Landkreis Peine** teilt am 20.08.2015 Folgendes mit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die archäologische Fundstelle FStNr. 3. In der unmittelbaren Umgebung lautet der Flurname "Judenkirchhof", nähere Einzelheiten dazu sind noch nicht bekannt.

Einzelheiten sind dem anliegenden Plan zu entnehmen.

Da im betroffenen Geltungsbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist bei allen Planungen und bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.

Bei allen Erdarbeiten bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass neu auftretende Funde und/oder Befunde sachgerecht behandelt oder geborgen werden.

Baubegleitende Maßnahmen sind durch eine archäologische Fachfirma und auf Kosten des Verursachers auszuführen (§ 13 NDSchG i.V.m. § 6 Abs. 3 NDSchG).

Nach § 13 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmenbeginn wird insbesondere auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

Der **Landkreis Peine** wiederholt diese Hinweise mit Schreiben vom 05.11.2015.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 29.07.2015 als Offenlage durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2015 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden dem weiteren Aufstellungsverfahren zugrunde gelegt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.10.2015 bis einschließlich 05.11.2015 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2015 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Planbereich für rd. 4,24 ha allgemeine Wohngebiete (WA), 0,68 ha Straßenverkehrsfläche und 0,53 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 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 1,95 ha. Es wird eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells ¹⁶⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsplan der Gemeinde und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Südlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie von Lengede nach Peine. Dort fahren zwei Züge in der Nacht und ein Zug bei Tag.

Um im Hinblick auf den Schallschutz Planungssicherheit zu erlangen, ist ein Schallgutachten erstellt worden, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Gegenüber den Emissionen der Bahn wird passiver Schallschutz festgesetzt. Die Baugebiete wurden im Hinblick auf die Emissionen, die beim Leeren der Glascontainer beim Einkaufszentrum entstehen, so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Dabei wird für das nächstgelegene Grundstück angenommen, dass dort am Tage der Entleerung der Glascontainer lediglich die Richtwerte für Dorfgebiete eingehalten werden. Da Wohnen als Nutzung dort regulär zulässig ist, wird dies als hinnehmbar erachtet.

Bei den Schutzgütern des Naturschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass zwar Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen zu erwarten sind, im Verhältnis zum Infrastrukturbedarf im Hinblick auf die Nahversorgung im Grundzentrum und des Wohnraum- und Arbeitsstättenbedarfes diese jedoch als hinnehmbar und im Rahmen der weiteren Planung kompensierbar erscheinen. Das im Planbereich nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit von 1,92 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar bzw. 19.200 WE bezogen auf m² gem. des Städtetagsmodells ¹⁷⁾ wird durch Zuordnung zu einer externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde werden 9.600 m² auf dem Flurstück 83/ 32 in der Flur 2 der Gemarkung Lengede zugeordnet.

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Feldhamstern und Bodenbrütern ist davon auszugehen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Nach dem Ergebnis der inzwischen vorliegenden Feldhamsterkartierung sind innerhalb des Plangebietes keine Feldhamster vorhanden. Um Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. So wird dem Artenschutzrecht angemessen entsprochen.

¹⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

¹⁷⁾ ebenda

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen ist der Planbereich als archäologisches Bodendenkmal gekennzeichnet.

Der Landkreis Peine gibt hierzu folgende Hinweise:

- Zitatbeginn

Da im betroffenen Geltungsbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, ist bei allen Planungen und bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen. Bei allen Erdarbeiten bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass neu auftretende Funde und/oder Befunde sachgerecht behandelt oder geborgen werden.

Baubegleitende Maßnahmen sind durch eine archäologische Fachfirma und auf Kosten des Verursachers auszuführen (§ 13 NDSchG i. V. m. § 6 Abs. 3 NDSchG).

Nach § 13 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Auf die Genehmigungspflicht seitens des NDSchG vor Maßnahmenbeginn wird insbesondere auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß NBauO hingewiesen.

- Zitatende

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

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

9.0 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 Straßen (RASt 06) vorzunehmen.

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

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

11.0 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

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 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)