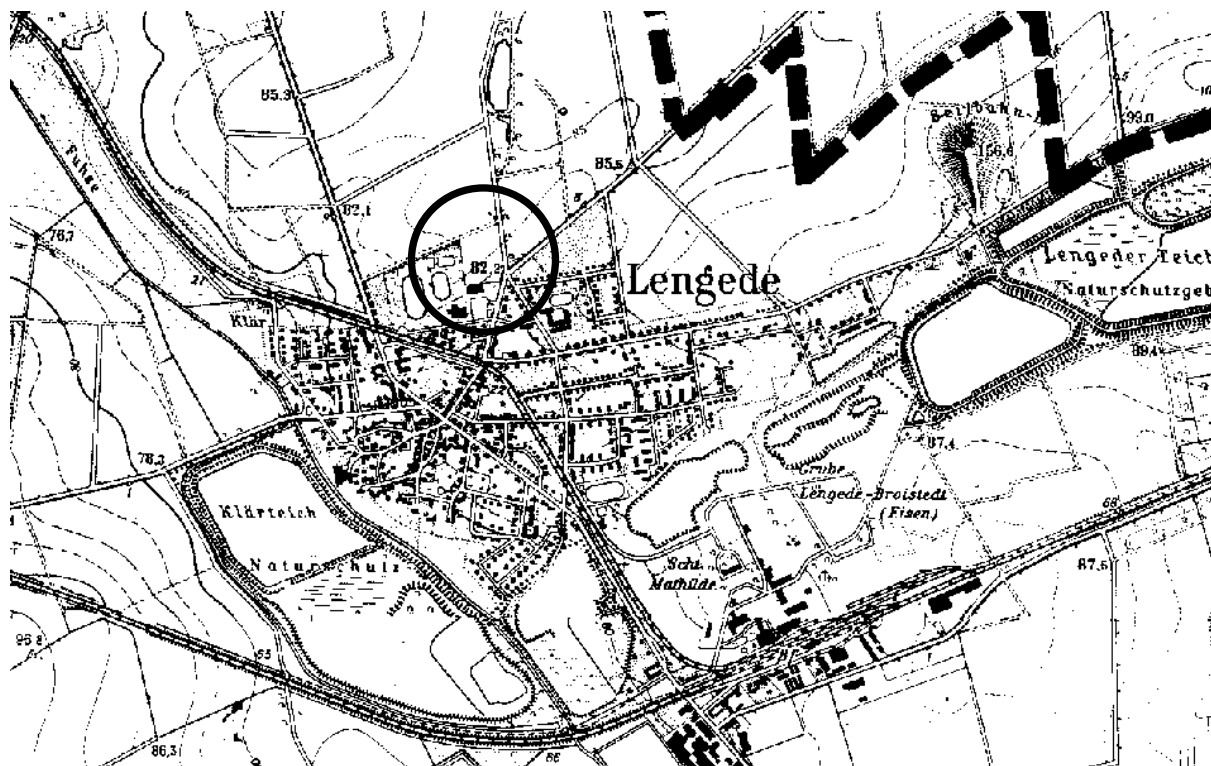


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 064 "Sandschachtweg" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 11/ 2016
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, M. Sc. Ing. M. Roszewska, B. Sc. Ing. L. Siedler;
A. Hoffmann, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünfläche, privat	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	8
2.6 Immissionsschutz	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.0 Umweltbericht	11
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.2.1 Bestand	12
3.2.2 Entwicklungsprognose	14
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	14
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	16
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	17
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	17
5.0 Flächenbilanz	18
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
7.0 Zusammenfassende Erklärung	21
7.1 Planungsziel	21
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	21
8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	22
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	22
11.0 Verfahrensvermerk	23
Anlage: Biotoptypenkartierung	24

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 mit Stand: 03/ 2015 ca. 5.255 Einwohner 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. 5 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 Seniorenwohn- und Pflegeheime sowie besondere Wohnanlagen in Lengede.

Der zur Planung herangezogene befindet sich im Norden der bebauten Ortslage. Er befindet sich am Übergang des Schulzentrums und der Sportanlagen zu den Wohngebieten im Norden von Lengede. Der Bereich ist als bauleitplanerisch gesichert festgelegt. Es werden ungenutzte Teile der Sportanlagen für Geschosswohnungsbau vorbereitet und mit der Vereinsgaststätte und den Tennisanlagen als Mischgebiet entwickelt.

Mit der Planung kommt die Gemeinde Ihrer Aufgabe nach, als Grundzentrum eine Vorsorge für Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen. In der Vergangenheit waren im Norden der Ortslage Baugebiete für den klassischen Einfamilienhausbau bereitgestellt worden, so dass nunmehr eine Vorsorge für Geschosswohnungsbau erforderlich ist.

Lengede und Broistedt liegen an der teilräumlichen Siedlungsachse Salzgitter/Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (Zweckverband Großraum Braunschweig; Nahverkehrsplan 2016; C2.2). Dort ist Folgendes zu beachten:

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

Durch die Planung wird dazu beigetragen, für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum bereit zu stellen und einen verträglichen Übergang vom Schulzentrum und den Sportanlagen zu den Wohngebieten im Norden der Ortslage zu entwickeln.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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 16. Änderung wirksam. Dort ist für den Planbereich bisher Fläche für Gemeinbedarf für Schulische Zwecke und Sport dargestellt. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Planbereich gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Ergebnis wird der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Lengede und grenzt im Norden an die "Brucknerstraße" und im Osten an den "Sandschachtweg" an. Im Süden und Westen des Planbereiches befinden sich die Sportanlagen und das Schulzentrum. Mit im Geltungsbereich erfasst sind die Tennisanlagen, das Vereinsheim und eine Vereinsgaststätte im Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Südlich und westlich dieser Nutzungen soll im Mischgebiet Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im Norden des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die fast ausschließlich durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt sind. Mit dem Mischgebiet wird der Übergang von den Sportanlagen und der Schule zu den Allgemeinen Wohngebieten im Norden verträglich gestaltet. Über die "Brucknerstraße" kann u.a. auf kurzem Wege das Einkaufszentrum an der "Lafferder Straße" erreicht werden. Über den "Sandschachtweg" ist der Ortskern und das Rathaus auch fußläufig gut zu erreichen.

Um den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Sportlärm angemessenen Rechnung tragen zu können, ist ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu dem Ergebnis kommt, dass im Planbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

Die Erschließung des Baugebietes ist über die vorhandenen Straßen bereits gesichert. Bei der Realisierung ggf. entstehende Hinterliegergrundstücke werden privatrechtlich oder durch die Bildung sogenannter Hammerstielgrundstücke erschlossen.

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

Der Bebauungsplan "Sandschachtweg" mit örtlicher Bauvorschrift wird durch die vorhandenen Straßen erschlossen und stellt Bauland im Grundzentrum Lengede zur Verfügung, um der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum auch in Geschosswohnungen nach zu kommen. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden dort die zulässige Höhe und die Grundflächenzahl so gewählt, dass den bestehenden Gebäuden östlich am "Sandschachtweg" und den Baugebieten nördlich der "Brucknerstraße" Rechnung getragen wird. Der Übergang zwischen den Tennisplätzen und dem westlichen Mischgebiet wird durch eine Heckenpflanzung abgemildert. Am Übergang zu den Fußballplätzen wird dies auf Grund des größeren Abstandes nicht als erforderlich erachtet. Dort bleibt die Gestaltung den Bauherren überlassen.

In Bezug auf die gestalterischen, naturräumlichen und bodenschützenden Belange wurde bei dieser Planaufstellung im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der benachbarten Baugebiete 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 1,67 ha. Es werden im Umfang von 1,63 ha Mischgebiete festgesetzt, von denen ca. 0,65 ha bereits bebaut sind - Tennisplätze, Vereinsheim und Gaststätte. Auf Grund der Nachbarschaft, die durch Einfamilienhäuser und die Schule geprägt ist sowie die Sportplätze, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als angemessen erachtet. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen zu einer Obergrenze von 0,6 können zu einer Versiegelung von max. 0,52 ha der erstmals bebaubaren 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.

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

- Mischgebiet(MI) gem. § 6 BauNVO

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO zwischen den allgemeinen Wohngebieten nördlich der "Brucknerstraße" und dem Schulzentrum sowie den Sportanlagen erfolgt, um den Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen verträglich zu gestalten und die Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig kommt die Gemeinde ihrer grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum in Geschosswohnungen nach. In Anlehnung an die benachbarten Gebiete wird für die neue Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 für zweigeschossige, offene Bauweise als angemessen erachtet. Für den Übergang zu den durch Einfamilienhäuser geprägten Bereich wird für den Geschosswohnungsbau eine Dachneigung von 27 – 47°, wie in der örtliche Bauvorschrift vorgesehen, als gut geeignet erachtet, einerseits auch einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen und andererseits keine unverhältnismäßig Hohen Baukörper zu präjudizieren. Das gewählte Maß wird als angemessen im Hinblick auf ein maßstäbliches Ortsbild erachtet.

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 200 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Am unmittelbaren Übergang des bestehenden Tennisplatzes zu den westlich gelegenen neu zu bebauenden Flächen wird eine 6,0 m breite Grünfläche für den Erhalt der vorhandenen Strauch-Baum-Hecke und deren Aufwertung und Ergänzung festgesetzt, um die Nachbarschaft angemessen zu gestalten.

Durch die Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird der Erhalt der Gehölze unabhängig von dem zugehörigen Gebietscharakter gesichert. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird den späteren Bauherren jedoch ermöglicht, den bebaubaren Teil Ihres Grundstückes effizienter auszunutzen. So wird gleichzeitig zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die vorhandene Hecke gesichert.

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 ist über die vorhandene "Brucknerstraße" und den "Sandschachtweg" gegeben.

- Park- und Stellplatzflächen

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

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

2.3 Grünfläche, privat

Zwischen dem erstmals bebaubaren Mischgebiet an der "Brucknerstraße" und den vorhandenen Tennisplätzen wird in einer Breite von 6 m eine Grünfläche für eine Baum-Strauch-Hecke im Umfang von 0,05 ha festgesetzt. Dabei sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dürfen auf die Anpflanzungen angerechnet werden. Damit werden der Erhalt und die Aufwertung der Eingrünung des neuen Quartieres gegenüber der Tennisanlage gesichert. So wird zu einem verträglichen Übergang beigetragen und eine angemessene Einbindung in das Ortsbild gesichert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Anwohner haben ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt über die Netze der Avaccon 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.

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.

2.6 Immissionsschutz

Das geplante Mischgebiet befindet sich in der Nachbarschaft zum Schulzentrum und den Sportplätzen sowie der Tennisplätze. Insofern ist mit Sportlärm zu rechnen. Um die Nachbarschaft verträglich zu gestalten und sicherzustellen, dass im Planbereich und durch die gewählten Planfestsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden und der Betrieb der Sportanlagen nicht eingeschränkt werden muss, ist bereits im Vorfeld der Planung ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Das Gutachterbüro Bonk, Maire, Hoppmann kommt in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht sicher eingehalten sind. Weder der Trainings- und Punktspielbetrieb auf den Fußballplätzen noch der Betrieb auf den Tennisplätzen müsste bei den gewählten Planfestsetzungen im Mischgebiet gegenüber den von den Vereinen genannten Nutzungsarten und -zeiten geändert werden.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung also als gut geeignet, den Belangen der Sportvereine Rechnung zu tragen. Gleichzeitig ist die Planung geeignet, Flächen für Geschosswohnungsbau im Rahmen der grundzentralen Aufgabe zu entwickeln, die zur Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichtendienen.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich für rd. 1,63 ha Mischgebiete (MI) und 0,05 ha Grünflächen, dient dazu aufgrund der hohen Nachfrage Bauland für Geschosswohnungsbau im Grundzentrum geeignete Flächen bereitzustellen. Dabei werden die Flächen am Übergang des Schulzentrums und der Sportanlagen zu den nördlich gelegenen Wohngebieten der Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand vorgezogen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen neuen Versiegelung von rd. 0,52 ha; ca. 0,63 ha des Planbereiches sind bereits durch die Tennisplätze, das Vereinsheim und die Vereinsgaststätte bebaut. Es wird zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Durch die ermöglichte neue Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen südlich des Tennisplatzes und westlich handelt es sich um eine Brachfläche im Bereich der Sportanlagen, die zuletzt umgebrochen aufgefunden wurde. Durch die Planung wird innerorts eine Nachverdichtung ermöglicht.

Der Flächenwert der Planung beträgt 1,83WE
 Der Flächenwert des Bestandes beträgt 1,41WE
Bilanz / Defizit: - 0,42WE

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker und umgebrochene Fläche (A)	0,95	1	0,95	Baugebiet - versiegelte Flächen (X) - neu	0,52	0	0
Gebäude, Verkehrsfläche - versiegelte Flächen (X)	0,16	0	0	neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,65	1	0,65
Tennisplatz (PSP)	0,17	1	0,17	Private Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,19	3	0,57
Trittrassen (GR)	0,16	1	0,16	Tennisplatz (PSP)	0,15	1	0,15
Sonstige Feldhecke (HFM)	0,16	3	0,48	Gebäude, Verkehrsfläche - versiegelte Flächen (X)	0,16	0	0
Zierhecke (BZ)	0,07	1	0,07	Einzelbäume (HE) 15 à 10 m ²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,67		1,83	Summe:	1,67		1,41
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,83	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,41

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

- 0,42 WE

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 0,42 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, Tennisplatz mit Vereinsheim, Gaststätte und Parkplätzen und Sport- und Freizeitfläche in mitten der bebauten Ortslage, ist mit dem Vorkommen von Feldhamstern nicht zu rechnen. Insbesondere stellt der Planbereich keinen geeigneten Lebensraum für

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Feldhamster dar, da die nächsten größeren Ackerflächen, die mit Getreide bestellt sind, sich in einer Entfernung von 500 m und mehr befinden. Zwischen den Getreideäckern und dem Planbereich befindet sich die bebaute Ortslage mit Wohngebieten.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne "Zwischen den Beeken" im Jahr 2006 und dem Bebauungsplan "Zwischen den Beeken II", der 2015 rechtskräftig wurde, sind mehrfach Begehungen der Planbereiche nördlich der "Brucknerstraße" vorgenommen worden. Dort wurde unter idealen Bedingungen auf Stoppelfeldern kartiert. Es wurden dort keine Feldhamsterbaue aufgefunden. Zur Aufstellung des Baugebietes "Kreuzstein" westlich der Landesstraße L 472 "Leiferder Straße" ist vom Büro Ökologie und Umwelt am 25.8.2015 auf dem Weizenstoppelfeld eine Kartierung erfolgt, die auch dort ergab, dass keine Feldhamsterbaue gefunden wurden.

Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Sportanlagen, der Schule mit Schulhof und Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhausbebauung mit typischen Ziergärten. Lediglich 0,51 ha am Sandschachtweg stellten sich im Sommer 2016 als Getreideacker dar, 0,42 ha des Planbereiches an der "Brucknerstraße" waren zum Zeitpunkt der Begehung gegrubbert und werden nach Auskunft des Nutzers zur Zeit für Grünfutter genutzt. Es handelt jedoch sich nicht um eine Brachfläche, die allerdings auch kein potentieller Lebensraum für Feldhamster wäre.

Auf Grund der geringen Größe und der Nachbarschaft mit den genannten intensiven Nutzungen ist der Planbereich nicht als Feldhamsterlebensraum geeignet. Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Vor Baubeginn ist also in jeder Hinsicht sicherzustellen, dass weder Feldhamster vorkommen noch Bodenbrüter oder Brutvögel in der vorhandenen Gehölzen und Hecken mit dem Brutgeschäft begonnen haben. Hinsichtlich der Brutvögel in den Gehölzen und Hecken ist insofern davon auszugehen, dass es zu Baubedingten Beeinträchtigungen kommen wird. Da die Gehölze jedoch durch umfangreiche Erhaltungsgebote gesichert und durch weitere Strauch-Baum-Heckenpflanzungen ergänzt werden, handelt es sich lediglich um temporäre Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Nach Ende der Bauphase wird der Zustand der Siedlungsgehölze für die Vogel und sonstige Tierpopulation sich wieder wie zuvor einstellen.

Bei den Bestandsaufnahmen sind im Plangebiet verschiedene Singvögel angetroffen worden. Da die Bestandsaufnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfanden, wurden keine Gelege gefunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gehölze potentiell für das Brutgeschäft genutzt werden. Da das Artenschutzrecht unmittelbar gilt, ist vorgesehen, die Bautätigkeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen, um Beeinträchtigungen während der Brutzeit insofern auszuschließen, dass auf Grund der Nutzungsintensität nur solche Tiere sich ansiedeln werden, die sich als Kulturfolger nicht durch die Bautätigkeiten stören lassen.

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

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der kor-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

rekten 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. 1,63ha allgemeine Wohngebiete (WA) und 0,05 ha Grünflächen dient der Gemeinde dazu, den Übergang zwischen dem Schulzentrum und den Sportanlagen zu den Wohngebieten im Norden der Ortslage verträglich zu gestalten und Gleichzeitig im Innenbereich Bauflächen für Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten m Grundzentrum bereitzustellen

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen neuen Versiegelung für die bisher nicht bebauten Bereiche von rd. 0,52 ha. Es wird 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 ¹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ²⁾

¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms³⁾, 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"⁴⁾.

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:

Im Hinblick auf die Lage in der Nachbarschaft zu den Sportanlagen und den Tennisplätzen ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Bundesimmissionschutz Richtlinie "Sportlärm", die 18. BImSchV wird beachtet.

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.

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

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Planbereich stellt sich derzeit als Brachfläche am Sportplatz, Acker und den Bereich der Tennisplätze mit Vereinsheim und Gaststätte dar.

Der Planbereich befindet sich in Mitten der bebauten Ortslage. Lediglich für das Schutzgut Boden ist eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der notwendigen zusätzlichen Versiegelung zu erwarten.

Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist zu beachten. Im Rahmen der Begehungen im Spätsommer wurden weder Feldhamster noch Gelege aufgefunden. Es konnten in den Gehölzen jedoch verschiedene Singvögel festgestellt werden, so dass davon auszugehen ist, dass der Planbereich in der Brut- und Setzzeit auch für das Brutgeschäft genutzt wird.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne "Zwischen den Beeken" im Jahr 2006 und dem Bebauungsplan "Zwischen den Beeken II", der 2015 rechtskräftig wurde, sind mehrfach Begehungen der Planbereiche nördlich der "Brucknerstraße" vorgenommen worden. Dort wurde unter idealen Bedingungen auf Stoppelfeldern kartiert. Es wurden dort keine Feldhamsterbaue aufgefunden. Zur Aufstellung des Baugebietes "Kreuzstein" westlich der Landesstraße L 472 "Leiferder Straße" ist vom Büro Ökologie und Umwelt am 25.8.2015 auf dem Weizenstoppelfeld eine Kartierung erfolgt, die auch dort ergab, dass keine Feldhamsterbaue gefunden wurden.

Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Sportanlagen, der Schule mit Schulhof und Allgemeinen Wohngebieten mit überwiegend Einfamilienhausbebauung mit typischen Ziergärten. Lediglich 0,51 ha am Sandschachtweg stellten sich im Sommer 2016 als Getreideacker dar, 0,42 ha des Planbereiches an der "Brucknerstraße" waren zum Zeitpunkt der Begehung gegrubbert und werden nach Auskunft des Nutzers zur Zeit für Grünfutter genutzt. Es handelt jedoch sich nicht um eine Brachfläche, die allerdings auch kein potentieller Lebensraum für Feldhamster wäre.

Auf Grund der geringen Größe und der Nachbarschaft mit den genannten intensiven Nutzungen ist der Planbereich nicht als Feldhamsterlebensraum geeignet. Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Vor Baubeginn ist also in jeder Hinsicht sicherzustellen, dass weder Feldhamster vorkommen noch Bodenbrüter oder Brutvögel in der vorhandenen Gehölzen und Hecken mit dem Brutgeschäft begonnen haben. Hinsichtlich der Brutvögel in den Gehölzen und Hecken ist insofern davon auszugehen, dass es zu Baubedingten Beeinträchtigungen kommen wird. Da die Gehölze jedoch durch umfangreiche Erhaltungsgebote gesichert und durch weitere Strauch-Baum-Heckenpflanzungen ergänzt werden, handelt es sich lediglich um temporäre Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Nach Ende der Bauphase wird der Zustand der Siedlungsgehölze für die Vogel und sonstige Tierpopulation sich wieder wie zuvor einstellen.

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 den Sportanlagen und den Tennisplätzen ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Bundesimmissionsschutzrichtlinie "Sportlärm", die 18. BImSchV, wird beachtet. Im Mischgebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) bei Nacht werden laut Gutachten sicher eingehalten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

d) Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand betroffen. Es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Funde und Befunde sind ggf. zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu informieren.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die betreffende Fläche bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die Lage in Mitten der bebauten Ortslage an vorhandenen Straßen bereits präjudiziert. Der Planbereich ist insoweit bereits baulich umschlossen und dient der Nachverdichtung.

- Kompensation:

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das Mischgebiet 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 Übergang zwischen Tennisplatz und neuer Bebauung durch eine Baum-Strauch-Hecke 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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 Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biootyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biootyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biootypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biootypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biootyps 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 Biootypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet wurde:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand			
Ist-Zustand der Bio- typen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Acker und umgebroche- ne Fläche (A)	0,95	1	0,95
Gebäude, Verkehrsflä- che - versiegelte Flä- chen (X)	0,16	0	0
Tennisplatz (PSP)	0,17	1	0,17
Trittrasen (GR)	0,16	1	0,16
Sonstige Feld- hecke(HFM)	0,16	3	0,48
Zierhecke (BZ)	0,07	1	0,07
Summe:	1,67		1,83
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,83

Planung/Ausgleich			
Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet - versiegelte Flächen (X) - neu	0,52	0	0
neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,65	1	0,65
Private Grünfläche mit Baum- Strauch-Hecke (HSE)	0,19	3	0,57
Tennisplatz (PSP)	0,15	1	0,15
Gebäude, Verkehrs- fläche - versiegelte Flächen (X)	0,16	0	0
Einzelbäume (HE) 15 à 10 m²	(0,02)	2	0,04
Summe:	1,67		1,41
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,41

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

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 0,42 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.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen, die bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert wird. Diese ist derzeit im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde vorgesehen.

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 bepflanzenbarer 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 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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planbereich für rd. 1,63 ha Mischgebiete und 0,05 ha Grünflächen dient der Gemeinde dazu, den Übergang zwischen dem Schulzentrum und den Sportanlagen zu den Wohngebieten im Norden der Ortslage verträglich zu gestalten und Gleichzeitig im Innenbereich Bauflächen für Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten im Grundzentrum bereitzustellen

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen neuen Versiegelung für die bisher nicht bebauten Bereiche von rd. 0,60 ha. Es wird zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

(wird zum Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die Gemeinde Lengede hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Sandschachtweg" 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 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. 064 "Sandschachtweg". 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 27° - 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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

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

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ⁵⁾
Mischgebiet (MI)	1,63ha	97,6%
Grünflächen	0,05ha	2,4%
Planbereich	1,67ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kampfmittelbeseitigung

Am 02.05.2016, am 12.05.2016 und am 06.07.2016 teilt das **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, als Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

Im Planungsgebiet besteht kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen keine Bedenken.

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 04.08.2016 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von 3,5 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite). Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum, sind zudem die Durchfahrthöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,0 m zu beachten.

Darüber hinaus bitten die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe (A+B) Landkreis Peine bei Punkt 2.4 Ver- und Entsorgung folgendes zu beachten:

Die Anwohner haben ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos

⁵⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

an- und abfahren können. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Am 25.07.2016 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 Brandgrundschatz 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.
- 4) Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungsleitungen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt am 12.07.2016 Folgendes mit:

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

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB private Flächen als mit als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbau-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

maßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** schreibt am 25.07.2016 Folgende:

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:

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 04.08.2016 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 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 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.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Mit seinem Schreiben vom 25.07.2016 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** folgende Hinweise:

Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Böden im Plangebiet (in feuchtem Zustand) eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit aufweisen. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen, sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit zu verhindern.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Planbereich für rd. 1,63 ha Mischgebiete (MI) und 0,05 ha Grünflächen dient der Gemeinde dazu, den Übergang zwischen dem Schulzentrum und den Sportanlagen zu den Wohngebieten im Norden der Ortslage verträglich zu gestalten und Gleichzeitig im Innenbereich Bauflächen für Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten im Grundzentrum bereitzustellen

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,6. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen neuen Versiegelung für die bisher nicht bebauten Bereiche von rd. 0,52 ha. Es wird zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Die erstmals versiegelbare Fläche gem. § 19 (4) BauNVO beträgt also maximal 0,52 ha und ist damit kleiner als 2 Hektar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 17 (1) Anlage 1 Nr. 18.7 Anlage 1 wird also nicht erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells⁶⁾ vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/Abwägung

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

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

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

(wird zum Abschluss des Planverfahrens fortgeschrieben)

⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 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 04.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 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 bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 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.

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 neu zu bebauenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten für die Erschließung. Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut.

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 07.10.2016 bis 07.11.2016 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

.....
(Bürgermeisterin)

Anlage: Biotoptypenkartierung

Anlage: Biototypenkartierung

