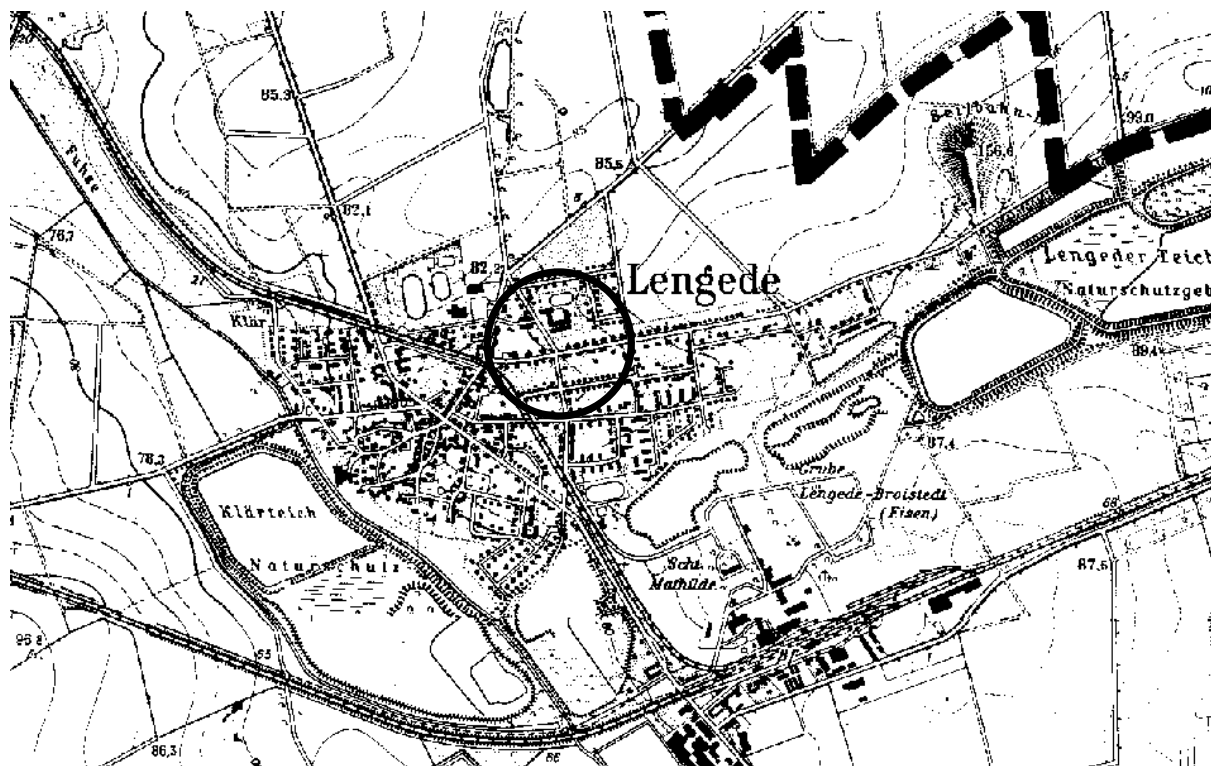


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 066 "Hinter der Kippe" mit örtlicher Bauvorschrift



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; B. Sc. N. Knöchelmann; 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	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Brandschutz	8
3.0 Umweltbelange	8
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	9
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	12
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	12
9.0 Verfahrensvermerk	13

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit 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: 04/ 2016 ca. 5.447 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 ¹⁾.

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 besitzt das Grundzentrum Lengede zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und

¹⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig; Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP); aktuelle Fassung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Arbeitsstätten. Zudem liegt Lengede an der Siedlungsachse Salzgitter/Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (1.1.2)²⁾.

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

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

Mit zurzeit rd. 5.447 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 Geltungsbereich befindet sich zentral in der bebauten Ortslage. Er grenzt im Norden an die örtliche Grundschule mit angeschlossenem Kindergarten und Krippe und wird sonst von einem Wohngebiet umschlossen. Der Bereich ist als bauleitplanerisch gesichert festgelegt (II 1.1)³⁾. Der Plangeltungsbereich wird für Geschosswohnungsbau vorbereitet und als allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Mit der Planung kommt die Gemeinde Ihrer Aufgabe nach, als Grundzentrum eine Vorsorge für Wohnraum 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; C 2.2⁴⁾). 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

²⁾ ebenda; beschreibende Darstellungen

³⁾ ebenda

⁴⁾ ebenda; Begründung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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 Baulücken für die Nachverdichtung freizugeben.

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 Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Lengede und grenzt im Westen an die Straße "Hinter der Kippe" und im Süden an den "Vallstedter Weg" an. Im Norden des Planbereiches befinden sich die Grundschule sowie ein Kindergarten und eine Krippe. Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die größtenteils durch Doppelhäuser aber auch durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Über den "Vallstedter Weg" sind der Ortskern und das Rathaus fußläufig gut zu erreichen. Über die Straße "Hinter der Kippe" können u. a. auf kurzem Wege die Grundschule mit angeschlossenen Kindergarten und die Sportanlagen erreicht werden.

Die Erschließung des Baugebietes ist über die vorhandenen Straßen bereits gesichert. Dem Grunde nach handelt es sich bei dem Grundstück um einen Bereich, der gem. § 34 BauGB bereits bebaubar ist. Da die Bebauung in der Nachbarschaft jedoch durch eine geringe Bautiefe entlang des "Vallstedter Weg" geprägt ist, wird es erforderlich um die Bebauung auch entlang der Straße "Hinter der Kippe" ausdehnen zu können, entsprechende Baugrenzen festzulegen.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen nicht.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Weiterhin verzichtet die Gemeinde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung; somit enthält die Begründung keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB.

Hinsichtlich der Bewertung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zur bisherigen Situation, wird insbesondere auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Bezug genommen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zu-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

lässig gelten. Auf eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne von § 1a Abs. 3, Satz 1 BauGB wird insofern verzichtet.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB verzichtet, da die vorliegende Planung lediglich die Schließung einer Baulücke in der sonst vollständig bebauten Ortslagemit großzügigeren Baugrenzen als in der Nachbarschaft planungsrechtlich ermöglicht.

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

Der Bebauungsplan Nr. 066 "Hinter der Kippe" 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 nachzukommen. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden dort die zulässige Höhe mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12 m und die Grundflächenzahl so gewählt, dass den bestehenden, umliegenden Gebäuden am "Vallstedter Weg" Rechnung getragen wird. Lediglich die Baugrenze wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden so gewählt, dass die größtmögliche Ausnutzung des Grundstückes im Allgemeinen Wohngebiet möglich wird.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,17 ha, die bisher komplett unbebaut ist. Es wird hier im vollen Umfang von ca. 0,17 ha ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der nachbarschaftlichen Bebauung, die durch Einfamilienhäuser und die Schule geprägt ist, 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. 0,10 ha 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 UVPG wird also nicht erforderlich.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO zwischen dem Wohngebiet entlang der Straße "Vallstedter Weg" und der Grundschule erfolgt, um der grundzentralen Aufgabe der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnraum in Geschosswohnungen nachzukommen. Gleichzeitig soll der Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen verträglich gestaltet werden. In Anlehnung an die benachbarten Gebiete wird für die neue Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 für

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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 um einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen und andererseits keine unverhältnismäßig hohen Baukörper zu präjudizieren. Die Firsthöhe wird daher auf 12 m begrenzt. Für die Traufhöhe werden maximal 7,5 m vorgesehen. Das gewählte Maß wird als angemessen im Hinblick auf ein maßstäbliches Ortsbild erachtet.

Um eine adäquate Gestaltung der Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, dass je angefangene 300 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift, wie sie 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 Straße "Hinter der Kippe" und den "Vallstedter Weg" gegeben. Um die Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Sichtdreieck eingetragen.

- Park- und Stellplatzflächen

Dem Belang des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum 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 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 des Vallstedter Wegs vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben bzw. durch Ergänzungen möglich.

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 Bauträgern angelastet.

Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutsche Telekom AG ist voraussichtlich möglich.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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

2.4 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt

3.0 Umweltbelange

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage des Ortsteils Lengede und umfasst ca. 0,17 ha, für die im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche festgesetzt ist. Das Gebiet bildet derzeit eine Baulücke in der sonst vollständig bebauten Umgebung.

Besonders geschützte Biotope im Sinne von § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) wurden nicht kartiert. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Die beabsichtigte Überbauung der Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen usw. wird für das Schutzgüter Boden und Wasser aber auch für Arten und Lebensgemeinschaften durch den Verlust von Lebensraum Beeinträchtigungen verursachen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch in dem Plangeltungsbereich unerheblich, weil eine Versiegelung in dieser Lage – innerhalb der bereits komplett bebauten Ortslage – bereits zulässig gewesen wäre.

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

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

Änderungen im Hinblick auf andere Umweltbelange, insbesondere zum Immissionsschutz, werden nicht vorgenommen.

Denkmale sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

- Geltungsbereich

Die Gemeinde Lengede hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan Nr. 066 "Hinter der Kippe" 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.

Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der bereits vorhandenen, nachbarschaftlichen Bebauung. Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

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. 066 "Hinter der Kippe". 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 bebauten Nachbarschaft. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 27° - 47° werden ausreichende Spielräume gewährleistet.

Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben wird für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden.

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

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

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt am 01.11.2016 folgende Planungsbeiträge mit:

Im Untergrund der Planungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 066 in Lengede, Hinter der Kippe liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten. Im Planungsbereich und im näheren Umfeld sind uns keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 5 km von der Planungsfläche entfernt und stammen aus einer anderen geologischen Epoche (Zechstein).

Da es sich im vorliegenden Fall um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt eine Einstufung des Planungsgebietes in die Gefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Damit besteht formal praktische keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

- Ver- und Entsorgung

Am 15.11.2016 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

Abfallsammelfahrzeuge benötigen in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von 3,50 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite). Eine Positionierung von Parkflächen, Straßenlaternen oder Baumpflanzungen im Straßenraum der schmalen Straße "Hinter der Kippe" (mit einer Breite von 6,0 m oder weniger), bedarf daher besonderer Umsicht. Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,40 m zu beachten.

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 Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Am 27.10.2016 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Am 08.11.2016 teilt die **Vodafone AG** Folgendes mit:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Am 31.10.2016 gibt der **Wasserverband Peine** folgende Hinweise:

- 1) Die Wasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz 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 Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundschutz 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.

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 15.11.2016 teilt der **Landkreis Peine** Folgendes mit:

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 150 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 Löschwasser-teiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

- Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt am 14.11.2016 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Beteiligungen

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung von § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB verzichtet.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 13a nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 17.10.2016 bis einschließlich 17.11.2016 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2016 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert; ebenso die Nachbargemeinden.

7.0 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.

8.0 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

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2016 bis 17.11.2016 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)