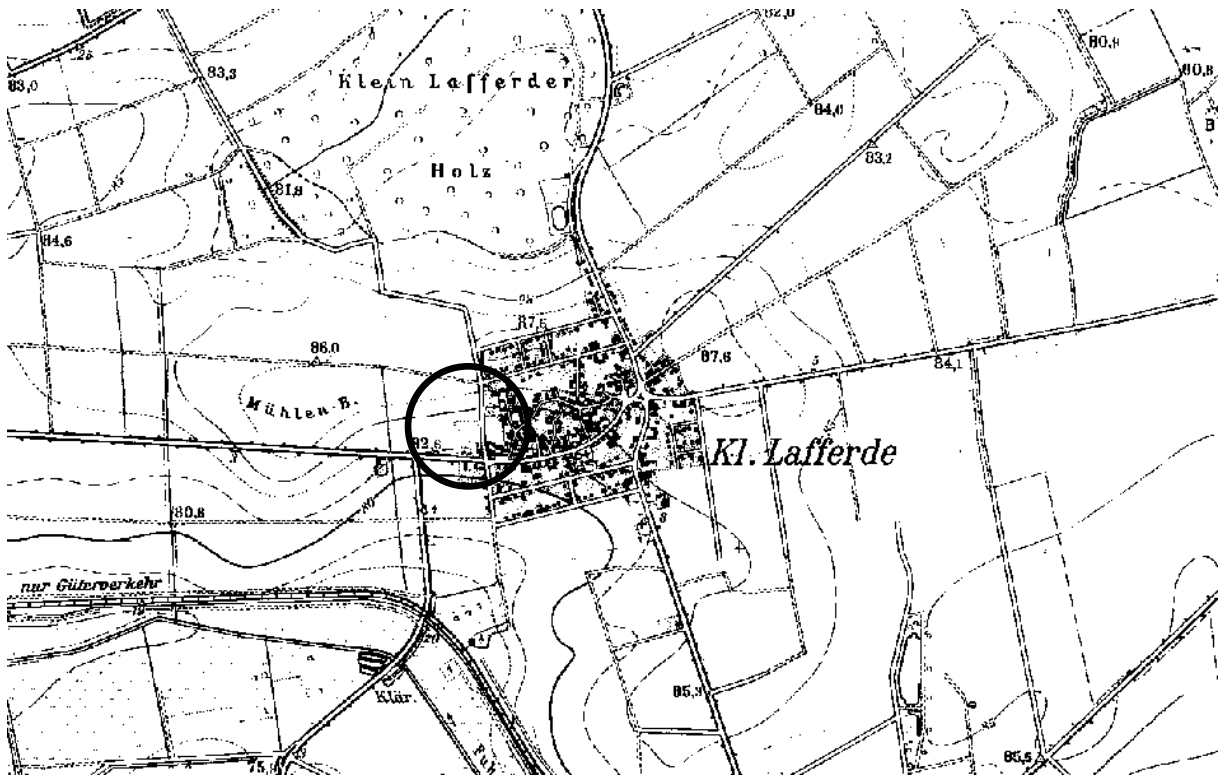


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 073 "Oberger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 11/ 2018
§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: M. Sc. Ing. M. Roszewska, Dipl.-Ing. C. Schreiber; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, 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 Baugebiet | 6 |
| 2.2 Verkehrsflächen | 7 |
| 2.3 Grünflächen | 7 |
| 2.4 Ver- und Entsorgung | 8 |
| 2.5 Brandschutz | 8 |
| 2.6 Immissionsschutz | 8 |
| 2.7 Grünordnung und Landschaftspflege | 9 |
| 2.8 Landwirtschaft | 10 |
| 3.0 Umweltbericht | 10 |
| 3.1 Einleitung | 10 |
| 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 10 |
| 3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 11 |
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 12 |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 12 |
| 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 12 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 19 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 3.3 Zusatzangaben | 21 |
| 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten | 21 |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) | 22 |
| 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 22 |
| 3.3.4 Quellenangaben | 23 |
| 4.0 Naturschutzfachliche und rechnerische Bilanzierung | 24 |
| 4.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung | 24 |
| 4.2 Rechnerische Bilanzierung | 26 |
| 5.0 Flächenbilanz | 27 |
| 6.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift | 27 |
| 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 28 |
| 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 33 |
| 9.0 Zusammenfassende Erklärung | 34 |
| 9.1 Planungsziel | 34 |
| 9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 34 |
| 10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 37 |
| 10.1 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts | 37 |
| 10.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege | 37 |
| 11.0 Verfahrensvermerk | 37 |
| Artenliste | 38 |

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. 13.300 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 Klein Lafferde zählt gegenwärtig rund 1.190 Einwohner und liegt nördlich der Ortschaft Lengede. Die Schulen von Lengede befinden sich ebenfalls im Norden der Ortslage, so dass sie von Klein Lafferde aus gut zu erreichen sind.

Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr in Klein Lafferde erfolgt durch eine Haltestelle des RegioBus 530 (Peine–Lengede – Salzgitter).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lengede liegt im Süden des Landkreises Peine und grenzt auf ihrer Südostseite an das Oberzentrum Salzgitter.

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. 13.300 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt. Nach weiteren regionalplanerischen Vorgaben gehört Lengede zur Siedlungsachse Salzgitter-Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (RROP I 1.1.2 und II 1.1.2).

Bei der Realisierung der verbindlichen Planung sind folgende Ausführungen des Nahverkehrsplans 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP Kapitel C2.2) zu beachten:

"Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV ver-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

bessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich."

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Braunschweig – Hildesheim mit Haltepunkten zwischen Lengede und 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 Lengede ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Buslinienetz mit Haltestellen in einer Entfernung von ca. 400 m an der "Peiner Straße" gewährleistet. Das Busangebot besteht aus zwei Linien: 530 (Peine – Ilsede – Lengede- Broistedt- Salzgitter-Lebenstedt) und 531 (Peine – Ilsede – Lengede – Broistedt).

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Klein Lafferde am Übergang zur freien Landschaft. Südlich von Klein Lafferde ist die Fuhseniederung. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Klein Lafferde unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Ziel ist die planerische Vorbereitung einer Siedlungserweiterung, um für den Bedarf der inneren Umsetzung und Eigenentwicklung ca. 15 Bauplätze für Einzelhäuser bereitzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) festgelegt.

Westlich davon ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Im Südwesten schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Darüber hinaus grenzen in einer Entfernung von ca. 650 m Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)), die entlang der Fuhse festgelegt sind, an. In diesem Bereich befindet sich auch das Vorranggebiet für eine zentrale Kläranlage. Alle Bereiche werden überlagert durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)).

Auf Grund der Entfernung beeinträchtigt die Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes zur Fuhseniederung diese in ihrer Eignung in keiner Weise.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung insgesamt als an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 (4) BauGB).

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 073 "Oberger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der 22. Änderung geändert. Der Bebauungsplan wird damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengede entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im nördlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine öffentliche Grünfläche für Regenwasserrückhaltemaßnahmen, eine Grünfläche mit einer Anpflanzungsfestsetzung und drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Im Süden des Planbereichs sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben. Des Weiteren wird eine private Grünfläche für die Errichtung eines Gartens festgesetzt.

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. Durch die Siedlungserweiterung in Klein Lafferde werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,70 ha. Es wird im Umfang von 1,05 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für das eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen ist. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,45 können zu einer Versiegelung von max. 0,47 ha der Fläche führen.

Da diese Fläche kleiner als 2 Hektar ist, ist gem. §17(1) und Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

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

Des Weiteren liegen der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine und der Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zu Grunde.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht hat die Gemeinde ein Fachplanungsbüro beauftragt um das Areal bezüglich der strenggeschützten Flor und Fauna Arten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung haben ihre Zusammenfassung in der „Untersuchung der Feldhamster und Brutvögel und artenschutzrechtlicher Bewertung“ erhalten und wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Ortschaft Klein Lafferde die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage, im Rahmen der Eigenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnraum für bereits Ortsansässige bzw. deren Kinder, nachzukommen. Es werden ca. 15 Bauplätze im Westen der Ortslage bereitgestellt. Die neuen Bauplätze sind ca. 2 km vom Versorgungszentrum in Lengede am Kreisverkehrsplatz an der Landesstraße L 472 entfernt. Ein Kindergarten, zu dessen Auslastung durch die neuen Bau-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

plätze beigetragen werden soll, ist am Ort vorhanden. Die Grundschule und eine integrierte Gesamtschule befinden sich in Lengede.

Die Ortschaft Klein Lafferde ist unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Dabei ist je 1.000 Einwohner ein Bedarf für 3,5 Wohneinheiten pro Jahr anzunehmen. Am 12.02.2018 hatte Klein Lafferde 1.194 Einwohner. Das entspricht einem Bedarf von 4,2 WE pro Jahr. Dieses entspricht ca. 42 Bauplätzen für Einfamilienhäuser mit einer WE pro Haus in 10 Jahren.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,70 ha und grenzt im Osten an die vorhandene Straße "Oberger Weg" an. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einem Regenrückhaltebecken am Südrand des Plangebietes in einer öffentlichen Grünfläche abzuwickeln. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, ist im Nordwesten und Norden ein Bereich zur Feldmark mit Anpflanzungsfestsetzung vorgesehen.

Da zur Planung am Ortsrand Flächen herangezogen werden, die teilweise intensiv und teilweise als Gartengrundstücke genutzt werden, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hinweis auf das Vorkommen verschiedener Tiere gegeben. Um das Artenschutzrecht bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde insbesondere die Kartierung der Feldhamster und der Avifauna in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden im Zuge der Planung adäquat berücksichtigt.

Im Rahmen der Kartierungen wurden insgesamt 13 Vogelarten innerhalb und in näheren Umgang des Plangebiets erfasst, von denen acht als Brutvögel gelten. Insofern werden innerhalb des Plangeltungsbereichs zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, deren Bewirtschaftung den Nahrungshabitaten der Rebhühner entspricht. Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes im Sinne des Artenschutzes erforderliche Kästen für Brutvögel platziert.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem.§ 4 (1) BauNVO

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 1,05 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Übergang zur freien Landschaft am Rande landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen, wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 0,47 ha versiegelt werden.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung wird am Übergang zur freien Landschaft eingeschossige offene Bauweise festgesetzt und geregelt, dass die Traufhöhe wie in der Nachbarschaft 4,50 m über dem zugehörigen Bezugspunkt nicht überschreiten darf.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Um darüber hinaus eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen als ein großes Baufenster gefasst. Den Bauherrn soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange des Landesbauordnungs- und Nachbarschaftsrechts sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig. Um den Straßenraum am "Oberger Weg" und den Straßenraum der neuen Planstraße nicht zu beeinträchtigen, wird für Garagen und baugenehmigungsfreie Anlagen ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straße vorgeschrieben. So wird für ein attraktives Ortsbild und einen angemessenen Straßenraum Sorge getragen.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der Planbereich mit einer Größe von 1,70 ha befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Klein Lafferde. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Oberger Weg mit einer neuen Planstraße in Form eines Einhanges in das Plangebiet.

- Park- und Stellplatzflächen

Für die Erschließungsstraße innerhalb des Planbereiches sollen Parkplatzflächen verfügbar sein. Der vorhandene "Oberger Weg" grenzt östlich an den Plangeltungsbereich an und soll beidseitig mit Parkplatzflächen versehen werden.

Die erforderlichen, privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf ihren privaten Grundstücken unterzubringen haben.

2.3 Grünflächen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Planungsgebiet umfangreiche Grünflächen fest. Südlich des neuen allgemeinen Wohngebietes wird im Umfang von 0,15 ha öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken gemäß den hydraulischen Erfordernissen angelegt. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Weges mit einer Breite von 1,5 m zulässig.

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches wird 0,04 ha private Grünfläche als Gartenland festgesetzt.

Bezogen auf artenschutzrechtliche Erfordernisse zum Schutz der strenggeschützten Rebhühner, deren Vorkommen im Mai 2018 im Planbereich festgestellt wurde, werden im Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes zwei Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB von insgesamt 0,06 ha festgesetzt. Die Flächen sind mit sog. Göttinger Mischung spätestens im Frühjahr des Jahres, in dem mit den Erschließungsarbeiten begonnen wird, auszusäen und jedes Jahr (vor der Brut- und Setzzeit) im Wechsel umzubrechen und neu einzusäen, so dass immer unterschiedliche Strukturen und Wuchshöhen für Rebhühner und andere Arten der Feldflur zur Verfügung stehen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Im Nordwesten und Norden des Plangeltungsbereiches ist 0,08 ha öffentliche Grünfläche im Randbereich des Baugebietes zur freien Feldmark vorgesehen. Die Anpflanzungen sind gemäß textlichen Festsetzungen und gemäß beiliegender Artenliste durchzuführen. Das bedeutet, dass die Bebauung am Ortsrand in das Landschaftsbild mit eingebunden wird und gleichzeitig gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Staub- und Sprühschutzfunktion übernehmen kann.

Des Weiteren wird am westlichen Rand, südlich der vorgesehenen Baumstrauchhecke eine rd. 0,01 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch Einbindung und Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom Netz AG vorgenommen. Innerhalb der Parzelle des Oberger Weges verlaufen Leitungen der Avacon Netz GmbH. Bei Arbeiten in der Straße sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen.

Die Oberflächenentwässerung soll soweit notwendig nach Süden in das anzulegende Regenwasserrückhaltebecken erfolgen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Peine. Die Müllbehälter sind am Tage der Entleerung dort bereitzustellen, wo das Müllfahrzeug gefahrlos anfahren kann, ggf. sind die Behälter nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen.

2.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden (Brandschutzprüfer des Landkreises) und der Freiwilligen Feuerwehr Lengede geregelt.

2.6 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Klein Lafferde in einer Entfernung von ca. 75 m zur Landesstraße L 472. Südlich des Planbereiches schließt ein Mischgebiet, nördlich und südlich der L 472, an.

Aus den angrenzenden Ackerflächen kann es zu Stäuben und Geräuschen aus der Bewirtschaftung der Flächen kommen. Diese sind temporär und führen langfristig nicht zu einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzung Wohnen.

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Klein Lafferde, aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen, die Siedlungsentwicklung fortzuführen. Es werden ca. 15 Bauplätze im Westen der Ortslage entwickelt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,70 ha und grenzt im Süden an ein vorhandenes Mischgebiet an. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung in einem Regenwasserrückhaltebecken am südlichen Rand des Planbereiches zu entwickeln; dazu wird eine Fläche von ca. 0,15 ha benötigt.

Für die Planung des Baugebietes werden bisher landwirtschaftliche und als extensives Grünland genutzte Flächen herangezogen.

Nach Bemessung des Flächenwertes auf Grundlage des naturräumlichen Bestands im Plangebiet ergibt sich nach dem Bilanzierungsmodell "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 ein Defizit.

Der Flächenwert der Planung beträgt: 1,23 WE/ha

Der Flächenwert des Bestandes beträgt: 2,40 WE/ha

Bilanz / Defizit: -1,17 WE/ha

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,40 Werteinheiten bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,23 Werteinheiten bezogen auf Hektar. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von -1,17 Werteinheiten bezogen auf Hektar vor.

Hierfür wird eine externe Ausgleichsmaßnahme erfolgen, die vor dem Satzungsbeschluss gesichert wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als intensiv bewirtschaftender Acker und Garten wurde auf die Bedeutung des Gebietes insbesondere für die Avifauna hingewiesen. Insofern wurden die o.g. Kartierungen in Auftrag gegeben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung mit dem Vorkommen von Arten, die auf der Roten Liste als stark gefährdet oder gefährdet gelten, zu rechnen ist. Feldhamster wurden nicht gefunden. Insgesamt wurden 13 Vogelarten im Bereich des Plangebietes erfasst. Fünf Arten wurden den Nahrungsgästen zugeordnet, die übrigen Arten sind als Brutvögel auf dem Gelände oder in der Umgebung der Fläche zu beurteilen.

Für die Brutvogelarten außerhalb des Plangebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff angenommen.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 3 Arten: Dorngrasmücken, Feldsperlinge und Rebhühner) werden durch den Eingriff ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Hierfür sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Für die häufige und weit verbreitete Dorngrasmücke sind keine entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass in den geplanten öffentlichen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenzen für diese Art auch wieder neue Brutmöglichkeiten entstehen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Für den Höhlenbrüter Feldsperling werden als CEF-Maßnahme die Errichtung von drei Nistkästen oder ein Koloniekasten für drei Brutpaare an geeigneter Stelle im Bereich des Baugebietes festgesetzt.

Für die strenggeschützten Rebhühner werden im Übergang zur freien Landschaft am nordwestlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes zwei Grünflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB von insgesamt rd. 0,06 ha festgesetzt.

Die Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen nicht innerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden bzw. müssen vor der Brutzeit beginnen. Die Flächen müssen für den Zeitraum der Brutzeit für die Fauna Arten unattraktiv gehalten werden.

2.8 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Nördlich des Baugebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der zur Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist. Dieser ist für die örtliche Landwirtschaft unverzichtbar und wird auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Falls der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg während der Bauphase in Anspruch genommen werden sollte, sind einvernehmliche Lösungen mit der Gemeinde sowie der zuständigen Feldmarkinteressentenschaft zu suchen.

Bei der Anlegung von Gehölzpflanzungen und der Unterhaltung der Bepflanzung ist die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte dauerhaft zu gewährleisten.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB diene 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.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Ortschaft Klein Lafferde zu schaffen. Parallel wird die 22. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Plangeltungsbereich betrieben. Im Be-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

reich vordringlich ackerbaulich genutzter Fläche wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,70 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | |
|---|-------------|
| • Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 | rd. 1,05 ha |
| • Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung | rd. 0,30 ha |
| davon mit Anpflanzfestsetzung | rd. 0,08 ha |
| davon RRB | rd. 0,15 ha |
| davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | rd. 0,07 ha |
| • Private Grünfläche | rd. 0,04 ha |
| • Straßenverkehrsfläche | rd. 0,30 ha |

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,47 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen oder Umweltauswirkungen²⁾³⁾
- Schutz des Bodens⁴⁾⁵⁾⁶⁾
- Schutz von Kulturgütern⁷⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁸⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine und des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS[®]-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

3) DIN 18005

4) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

5) Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

6) Baugesetzbuch

7) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

8) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch landwirtschaftliche Fläche und extensives Grünland. Südlich angrenzend ist ein kleines Mischgebiet vorhanden. Der Oberger Weg bildet den Ortsrandabschluss, er erschließt nur einseitig im östlichen Bereich Grundstücke.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle eine weitere Planung erforderlich. Eine westliche Erweiterung der Ortschaft Klein Lafferde wäre nicht möglich. Eine zusätzliche Bodenversiegelung durch die Gebäude und ihre Erschließung würde nicht stattfinden. Eine Arrondierung der Ortschaft mit Einbeziehung des allgemeinen Wohngebiets würde es nicht geben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

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 Erkenntnisse aus Ortsbegehungen und Fachgutachten berücksichtigt. Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

a) Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Ortschaft Klein Lafferde und schließt direkt an den Oberger Weg an. Zwischen der L 472 im Süden und dem allgemeinen Wohngebiet ist ein kleiner schon bebauter Bereich, deren Charakter der Mischnutzung entspricht.

In den Planbereich kann einerseits der Verkehrslärm von der Landesstraße L 472 und andererseits die Emissionen der benachbarten Landwirtschaft hineinwirken.

Planung:

Mit der Erweiterung der Ortschaft Klein Lafferde können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch von dem Vorhaben aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen.

Bewertung:

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, beschränken sich die Geräuschemissionen des Verkehrs auf ein ortsübliches Maß. Der schon vorhandene Oberger Weg kann sinnvoll für weitere Erschließungen genutzt werden. Durch die Erweiterung mit weiteren Wohnbauflächen wird das schon vorhandene Mischgebiet ergänzt, eine Arrondierung der Ortsrandlage ist möglich.

Die Emissionen durch die Landwirtschaft werden durch eine Anpflanzungsfestsetzung zwischen freier Feldmark und Baugebiet abgemindert.

Nach den Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdiensts liegen anhand der Luftbildauswertung keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel für das Baugebiet vor; für den Oberger Weg kann nicht davon ausgegangen werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biototypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine
- MAP-Server NLWKN
- Artenschutzrechtliche Bewertung⁹⁾

Bestand:

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Im Südwesten der Ortslage befindet sich der Niederungsbereich der Fuhse, der als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (2)) festgelegt ist.

⁹⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Untersuchung der Feldhamster und Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung. Braunschweig 2018

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Im Norden der Ortschaft Klein Lafferde sind naturnahe Waldbereiche (das Klein Lafferder Holz), das als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt ist.

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

Aufbauend auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierung, ist im Plangebiet und seiner Umgebung mit dem Vorkommen von Arten, die auf der Roten Liste als stark gefährdet oder gefährdet gelten, zu rechnen. Feldhamster wurden nicht gefunden. Insgesamt wurden 13 Vogelarten im Bereich des Plangebietes erfasst.

Insbesondere handelt es sich um ein Feldsperling-Paar, Dorngrasmücke und Rebhühner, die innerhalb des geplanten Gebietes aufgefunden wurden.

Als Brutvögel außerhalb des Plangebietes sind mehrere Paare des Haussperlings, zwei Brutpaare des Hausrotschwanzes sowie Amsel, Bluthänfling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp kartiert. Im Mai und Juni sang jeweils eine Feldlerche über dem Acker etwa 60 bis 80 m westlich des Plangebietes.

Als Nahrungsgäste auf und über den Plangebietsflächen oder in der Umgebung konnten eine Bachstelze, Haus- und Feldsperlinge, Rauch- und Mehlschwalben, eine Rabenkrähe und ein Turmfalke kartiert werden (s. Anhang der Begründung).

Die vorkommenden Arten zählen, wie alle wildlebenden europäischen Vogelarten, gemäß Vogelschutz-Richtlinie (VSR) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den besonders geschützten Arten, unterliegen dem strengen europäischen Schutz und damit in jedem Falle den Artenschutzverboten des § 44 BNatSchG.

Planung:

Der Planbereich wird durch Aufstellung des Bebauungsplans und die 22. Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch gesichert.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,70 ha. Bei der erstmals neu überplanten Fläche handelt es sich um Ackerland und um extensives Grünland. Die Flächen sind im Randbereich der Ortschaft, außerhalb der bebauten Flächen gelegen.

Mit der Planung wird der intensivbewirtschaftende Acker und extensives Grünland als Siedlungsbereich überplant. Die teilweise Monokultur im nördlichen Planbereich wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweise erfolgt der Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein großkroniger Laubbaum, dessen Erhalt auf Grund der Lage mitten in einem Baufester nicht möglich wird. Um den Eingriff in den Natur und Landschaft auszugleichen, setzt den Bebauungsplan auf jedem Baugrundstück die Anpflanzung eines großkronigen, standortheimischen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes fest. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen. Damit wird der Baumverlust vollständig kompensiert.

Für die Brutvogelarten außerhalb des Plangebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff angenommen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Hierfür sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Bewertung:

Der Landschaftsrahmenplan zählt den Änderungsbereich zu den ackerbaulich genutzten Flächen und wertet den Bereich mit einer Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Fläche im Planbereich wird zum Teil versiegelt, die Entwicklung von privater und öffentlicher Grünfläche – teilweise mit Anpflanzungsfestsetzung - wird sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar, und ist zu beachten. Die Erschließungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen werden die getroffene Nahrungs- und Habitatsverluste vollständig kompensiert.

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,70 ha. Diese Fläche wird zurzeit als Acker- und als extensive Grünfläche genutzt.

Planung:

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. In dem Bebauungsplan werden 1,05 ha als allgemeines Wohngebiet, 0,31 ha als Straßenverkehrsfläche, 0,15 ha als öffentliche Grünfläche, 0,06 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und 0,04 ha als private Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 und die Überschreitung von 50% für die Nebenanlagen ist eine Versiegelung von 0,47 ha möglich. Insgesamt kann es bis zu einer max. Versiegelung von 0,78 ha kommen.

Bewertung:

Durch die Versiegelung und Überplanung der Fläche ist eine Eingriffsbilanzierung notwendig. Durch die Kompensationsmaßnahmen werden in einem benannten Geltungsbereich z. B. Ackerfläche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet.

d) Schutzgut Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1: 50.000 (BÜK 50) durch Pseudogley-Schwarzerde bestimmt. Es handelt sich um Boden mit hohem "natürlichem" landwirtschaftlichen Ertragspotential (Bodenschutzgebiet I. Ordnung) aufgrund Bewertung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Das Pflanzenverfügbare Wasser liegt bei 2,70 m unter der Geländeoberfläche. Nach Karte III des Landschaftsrahmenplans ist das Beein-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

trächtigungsrisiko durch Bodenverdichtung hoch. Oberflächengewässer kommen im Planbereich nicht vor.

Relevante Belastungen des Bodens bestehen nach Erkenntnissen der Gemeinde nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung. Die Gebiete wären damit als Acker und als extensives Grünland einzustufen.

Planung:

Es ist die Festsetzung eines Baugebietes geplant. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch Gebäude, Straßen und Stellplätze. Die Regenerationsfähigkeit des Bodens wird langfristig beeinträchtigt. Neben dem allgemeinen Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen sind noch private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Bewertung:

Die geplante Überformung des Ackers und des Grünlandes durch die Errichtung baulicher Anlagen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden durch Versiegelungen im Bereich der Bebauung. In dem Geltungsbereich für Ausgleichsflächen wird sich die Herausnahme der Fläche aus der ackerbaulichen Bewirtschaftung positiv auswirken.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Diese sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes abschließend geregelt.

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine
- Hydrogeologische Karten

Bestand:

Das Oberflächenwasser ist nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt westlich der Ortschaft Klein Lafferde, nördlich des Überschwemmungsgebietes der Fuhseniederung. Die Karte IV des Landschaftsrahmenplans sagt aus, dass die Grundwasserneubildungsrate im mittleren Bereich liegt. Ebenso liegt das Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung durch Straßenverkehr im mittleren Bereich. Nach den NIBIS Karten liegt das Pflanzenverfügbare Wasser 2,70 m unter der Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildung wird mit 51-100mm/a angegeben.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzlich versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind. Gleichzeitig sinkt allerdings das Risiko von Auswaschungen aus dem Oberboden.

Bewertung:

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,78 ha im Plangebiet zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen kann sich die Abflussrate von im Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser erhöhen, wobei davon auszugehen ist, dass anfallendes Oberflächenwasser vor Ort versickert werden wird.

Durch die Versiegelung entfällt der potentielle Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung in den bodenoffenen Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Bestand:

Der Landkreis Peine mit der Ortschaft Klein Lafferde liegt gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplans in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Planung:

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und das Verkehrsaufkommen auf der Peiner Straße.

Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes am Ortsrand, wird das Schutzgut jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bestand:

Das Landschaftsbild hat im Plangebiet eine geringe Bedeutung. Nördlich der Ortschaft Klein Lafferde hat der Bereich der naturnahen Wälder, das Klein Lafferder Holz, eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie V).

Im nördlichen Bereich der Ortschaft Klein Lafferde ist nach dem Landschaftsrahmenplan für Peine, Karte VIII Einzelziele und Maßnahmen, eine Erweiterung der Bebauung Richtung Nord - Nordwest nicht erwünscht.

Planung:

Es handelt sich um ein Baugebiet für Einfamilienhäuser. Der Übergang zur freien Landschaft wird teilweise mit einer Anpflanzungsfestsetzung versehen. Um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erhalten wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Bewertung:

Durch die baulichen Erweiterungen und Stellplatzflächen wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund ihrer Lage und der geplanten Eingrünung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut erzeugen wird.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde bestehen für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung nicht. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet der Bebauungsplan insofern nicht vor.

Planung:

Die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Errichtung von Einzelhäusern vernichtet zunächst entsprechende Wirtschaftsflächen.

Bewertung:

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffes. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffes ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Straße "Oberger Weg", der auf der Ostseite bereits bebaut ist. Insofern ist der Planbereich bereits die durch Verkehre und die Emissionen der östlichen Anlieger vorbelastet.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans besteht innerhalb des Plangebietes für die Brutvögel die Gefahr von Verstößen gegen die Tötungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Tötung und Störung der Brutvögel durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und durch vorgezogene CEF-Maßnahmen auszugleichen. Die vorliegenden Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich für alle Brutvögel. Die speziellen CEF-Maßnahmen beziehen sich auf den Feldsperling und Rebhühner. Davon ist auszugehen, dass die geplanten Extensivierungsmaßnahmen auch anderen Arten der Feldflur zugutekommen.

Dazu sind im Einzelnen folgende Regelungen vorgesehen:

- Zitat

Vermeidungsmaßnahme V1:

„Bauzeitliche Einschränkung der Baufeldfreimachung“

Baumaßnahmen im Plangebiet dürfen nicht während der Brutzeit (1.4. bis 31.7.) durchgeführt werden bzw. müssen vor der Brutzeit beginnen. Es ist durch geeignete

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Maßnahmen zu verhindern, dass Gelege vom Rebhuhn und anderen Vogelarten zerstört werden. So sollten vorbereitende Arbeiten vor der Brutzeit begonnen werden und die Flächen müssen für den Zeitraum der Brutzeit (1. April bis 31. Juli) durch „schwarz halten“ unattraktiv gehalten werden.

CEF-Maßnahme CEF1:

„Anbringen von drei künstlichen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, wie z.B. Feldsperlinge“

Für den Höhlenbrüter Feldsperling sollten als CEF-Maßnahme drei Nistkästen oder ein Koloniekasten für drei Brutpaare an geeigneter Stelle im Bereich des Baugebietes an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Die künstlichen Nistmöglichkeiten sollten bereits zu Beginn der Brutzeit, die auf den Brutkastenverlust folgt, als Brutplatz für Sperlinge zur Verfügung stehen, damit diese Maßnahme die Kontinuität der ökologischen Funktion erfüllen kann.

CEF-Maßnahme CEF2:

„Anlage von Blühflächen und -streifen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das Rebhuhn“

Durch das Vorhaben wird ein Brutrevier des Rebhuhns zumindest in Teilflächen entwertet bzw. beeinträchtigt. Hierfür ist ein flächiger Ausgleich erforderlich, der sowohl die Erfordernisse der Eingriffsregelung als auch die des Artenschutzes abdeckt. Die Maßnahmenfläche sollte dafür insgesamt mindestens 500 m² groß und, wenn streifenförmig, mindestens 6 m breit sein.

Die Schaffung geeigneter Rebhuhnflächen orientiert sich überwiegend an den Ansprüchen der Rebhuhnküken sowie an der Saatgutmischung („Göttinger Mischung“ s. Tab. 2) und Bewirtschaftung von Blühstreifen: Die Küken benötigen vor allem einen insektenreichen Vegetationsbestand, der nach nächtlichem Taufall und nach Regen sehr schnell wieder abtrocknet und besonnte Abschnitte aufweist, also ausreichend lückig ist (besonders wichtig im Juli). Daher sollte der Anteil stark deckender Kräuter gering sein. Senf, Ölrettich und Phacelia sind jeweils nur in wenigen Gewichtsprozenten vorhanden. Um für die Küken Lauffreiheit zu schaffen, fehlen Arten, die am Boden eine starke Deckung erreichen, wie Rotklee und Gräser. Der hohe Anteil an schwachwüchsigem Lein und die relativ geringe Aussaatstärke von 7 kg/ha ergibt auf vielen Flächen einen ausreichend lückigen Vegetationsbestand, der stufig aufgebaut ist und sich aus zahlreichen Arten zusammensetzt. Zusätzlich können auch Lücken bei der Einsaat gelassen werden.

(...)

Nach einem Jahr wird dann die Hälfte der Rebhuhnflächen möglichst früh im Jahr (spätestens bis zum 1. April) umgebrochen und es erfolgt eine Neueinsaat. Im nächsten Jahr geschieht dann das gleiche auf der anderen Fläche, so dass immer unterschiedliche Strukturen und Wuchshöhen für Rebhühner und andere Arten der Feldflur vorhanden sind.

- Zitatende

Nach dem Fachgutachten sind für die häufige und weit verbreitete Dorngrasmücke keine entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass in den geplanten öffentlichen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenzen für diese Art auch wieder neue Brutmöglichkeiten entstehen.

c) Fläche

Die Beeinträchtigungen des Flächenverbrauchs sind erheblich. Einen Vorteil bietet die Nutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Mit der Festsetzung der GRZ wird eine lockere Bebauung geschaffen und somit einen Beitrag zum sparsamen Umgang von Grund und Boden gebracht.

d) Schutzgut Boden

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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

e) Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird vermindert durch die Vorgabe der Oberflächenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück sowie die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens auf öffentlicher Grünfläche.

f) Schutzgut Landschaft

Für die Kompensation von Eingriffe in die Natur- und Landschaft durch das allgemeine Wohngebiet ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage einer Grünfläche mit einer Baum-Strauchhecke am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen 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.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

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

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Artenschutz

Bei der Vor-Ort-Bestandaufnahme wurden die Biotoptypen beurteilt, um sie in der Bilanzierung der Planung gegenüberstellen zu können. Hierbei ergaben sich Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten.

Feldhamster:

Die Suche nach Feldhamsterbauten geschah an zwei Terminen: Am 10.05 und nach der Ernte am 25. Juli 2018.

Brutvögel:

Brutvogelerfassungen wurden am 10.04., 08.05. und 12.06.2018 jeweils in den frühen Morgenstunden durchgeführt. Aufgenommen wurden die Beobachtungen der Vogelarten und deren revier- oder brutanzeigendes Verhalten (Gesang, Warnen, Transport von Nistmaterial oder Futter, aggressives Verhalten, Nestanflug, Transport von Kot, rufende Jungvögel im Nest usw.).

Aufgrund der wenigen Begehungsdurchgänge führte auch einmaliges brut- bzw. revieranzeigendes Verhalten zum Status „Brutvogel“. Vogelbeobachtungen außerhalb des artspezifischen Brutareals und ohne revieranzeigendes Verhalten wurden als "Nahrungsgast" eingeordnet.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte 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.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um westlich der Ortschaft Klein Lafferde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Dieses dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Klein Lafferde. Dem Wunsch von Bauwilligen, Grundstücke Vorort erwerben zu können, wird damit nachgekommen. Im Plangeltungsbereich werden ca. 15 Grundstücke entwickelt.

Auf Grund des Geländeverlaufes ist die Oberflächenentwässerung im südlichen Bereich des Gebietes vorgesehen. Hier entsteht eine öffentliche Grünfläche (0,15 ha) mit einem Regenrückhaltebecken. Hier soll auch eine rd. 0,04 ha große private Gartenfläche entstehen. Des Weiteren werden als Maßnahme für stark gefährdete Reb-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

hühner im Umfang von insgesamt rd. 0,06 ha zwei Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden ist im Norden und Nordwesten eine Anpflanzungsfestsetzung gem. textlichen Festsetzungen geplant. Die Bepflanzung bietet zudem Schutz auch zur Abmilderung der Immissionen von der Landwirtschaft bei. Darüber hinaus wird am westlichen Rand, südlich der vorgesehenen Baum-Strauchhecke eine rd. 0,01 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und eine Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,47 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bei der Umsetzung der Planung kommen. Die Planung stellt eine nachhaltige Entwicklung für Klein Lafferde hinsichtlich des Wohnraumbedarfes sicher.

Der Bereich unterliegt zurzeit im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Ergebnis der Faunakartierung werden für die Brutvögel, insbesondere für Rebhühner und für Feldsperlinge vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation des Lebensraumverlustes durchzuführen sein. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden teilweise durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs durch die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wird daher auf planexternen Flächen erbracht. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss genannt.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig,
- Landkreis Peine: Landschaftsrahmenplan und seine Teilfortschreibung
- Gemeinde Lengede: Flächennutzungsplan
- Gemeinde Lengede: Landschaftsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBI. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

4.0 Naturschutzfachliche und rechnerische Bilanzierung

4.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁰⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

- **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

- **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

¹⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

• Schutzgut Landschaftsbild

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung 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. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

4.2 Rechnerische Bilanzierung

| Rechnerische Bilanz | | | | | | | |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--|-------------------|-----------------|------------------|
| Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung | | | | | | | |
| Ist- Zustand | | | | Planung/ Ausgleich | | | |
| Ist- Zustand der Bio- toptypen | Fläche (in ha) | We rtfa ktor | Flächen- wert | Planung | Fläche (in ha) | Wert- faktor | Flächen- wert |
| Verkehrsfläche Straße (OVS) | 0,09 | 0 | 0 | Verkehrsfläche Straße (OVS) | 0,31 | 0 | 0 |
| Straßenbäume (10 Stück) 10 m ² je Baum | (0,01) | 2 | 0,02 | Straßenbäume (16 Stück) 10 m ² je Baum | (0,02) | 2 | 0,04 |
| Basenreicher Lehm-/ Tonacker (AT) | 1,22 | 1 | 1,22 | Baugebiet - versiegelte Flächen, GRZ 0,45 (X) | 0,47 | 0 | 0 |
| Extensiv Grünland, (GE) | 0,36 | 3 | 1,08 | Baugebiet - neuzeitli- che Ziergärten (PHZ) | 0,58 | 1 | 0,58 |
| Sonstige Baumgrup- pe (HEB) | 0,03 | 2 | 0,06 | Baugebiet - Einzel- bäume (15 Stück) 10 m ² je Baum | (0,02) | 2 | 0,04 |
| Einzelbäume (6 Stück) 10 m ² je Baum | (0,01) | 2 | 0,02 | Öffentliche Grünfläche Scherrasen mit RRB (GR) | 0,15 | 1 | 0,15 |
| | | | | Öffentliche Grünfläche, Strauch- Baum Hecke (HFM) | 0,08 | 3 | 0,24 |
| | | | | T- Fläche 1 – artenrei- cher Lehmacker (AL) | 0,03 | 2 | 0,06 |
| | | | | T- Fläche 2 – artenrei- cher Lehmacker (AL) | 0,03 | 2 | 0,06 |
| | | | | T – Fläche 3 – Halbrü- derale Gras- und Stau- denflur mittlerer Stand- orte (UHM) | 0,01 | 2 | 0,02 |
| | | | | private Grünfläche, neuzeitliche Ziergärten (PHZ) | 0,04 | 1 | 0,04 |
| Summe | 1,70 | | 2,40 | | 1,70 | | 1,23 |
| Flächenwert der Bestands- flächen (Ist- Zustand) Σ | | | 2,40 | Flächenwert der Eingriffs-fläche (Planung) Σ | | | 1,23 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) | | | | | | 1,23 | |
| - Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) | | | | | | 2,40 | |
| = Defizit | | | | | | - 1,17 | |

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 2,40 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 1,23 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von -1,17 Wertfaktoren vor.

Es ist vorgesehen, hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme durchzuführen die bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert wird. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans besteht innerhalb des Plangebietes für die Brutvögel die Gefahr von Verstößen gegen die Tötungs- und Störungsverbote des

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Tötung und Störung der Brutvögel durch Umsetzung innerhalb des Baugebiets geeigneten Maßnahmen zu vermeiden und durch vorgezogene CEF-Maßnahmen auszugleichen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich für alle Brutvögel. Die speziellen CEF-Maßnahmen beziehen sich auf den Feldsperling und Rebhühner. Davon ist auszugehen, dass die geplanten Extensivierungsmaßnahmen auch anderen Arten der Feldflur zugutekommen.

5.0 Flächenbilanz

| Art der Nutzung | Fläche in ha (gerundet) | Anteil |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|
| • Allgemeines Wohngebiet | 1,05 | 62 % |
| • Öffentliche Grünfläche | 0,30 | 18 % |
| • Private Grünfläche | 0,04 | 2 % |
| • Straßen und Wege, Parkplätze | 0,31 | 18 % |
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 1,70 | 100 % |

6.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet den westlichen Abschluss der Ortschaft Klein Lafferde zur freien Landschaft. Um für die bauliche Erweiterung ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes. Dabei wird Bezug genommen auf die angrenzende Bebauung auf die Gestaltungsideen aus dem Dorferneuerungsplan.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 073 "Oberger Weg". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortschaft Klein Lafferde stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 27 – 47° Grad so gefasst, dass auch unter dem Aspekt, der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um un-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

ter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

- Zu § 4 Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird. In den hinteren Grundstücksbereichen werden Höhen von mindestens 1,20 m bis maximal 1,40 m vorgeschrieben.
- Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Ihrer Stellungnahme vom 07.08.2018 teilt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise mit:

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge an öffentlichen Straßen sind folgende Punkte zu beachten:

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen.
- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestbreite 3,55 m.
- Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestbreite 4,75 m.

Bei Verschwenkungen und Kurven liegt ein höherer Platzbedarf vor, in diesen Bereichen sollte eine Freihaltezone für ausschwenkende Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden (frei von Hindernissen wie Schaltschranken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

- Wendeanlagen und schmale Straßen sind, an den Abfuhrtagen durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen, von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- Es ist eine durchgehend lichte Höhe von 4,0 m erforderlich, hierauf ist z.B. bei Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum zu achten.
- Unmittelbar an Straßenein- und ausmündungen sollte zur Erhaltung der Einsehbarkeit, auf Baumpflanzungen verzichtet werden.

Der **Wasserverband Peine** teilt mit ihrem Schreiben vom 02.08.2018 Folgendes mit:

1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Klein Lafferde.
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 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.

Die Deutsche **Telekom Technik GmbH** gibt mit ihrer Stellungnahme vom 12.07.2018 folgende Hinweise:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen so-wie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Aus-nutzung 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,

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB betroffene Flächen 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 Tiefbaumaßnahmen 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 Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit Ihrem Schreiben vom 17.07.2018 teilt die **Glückauf Immobilien GmbH** folgende Hinweise:

Unter Bezugnahme auf das Schreiben der Gemeinde Lengede vom 04.07.2018 teilen wir Ihnen mit, dass sich im angefragten Bereich zu o. g. Flächennutzungsplan zwei 10-kV-Kabel und ein Telefonkabel unserer Konzerngesellschaft Peine Träger GmbH befinden, die aber nicht mehr in Betrieb sind.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 06.08.2018 folgende Hinweise 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 GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

- Vorbeugender Braunschutz

Mit dem Schreiben vom 13.08.2018 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehzufahrten 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 120 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.

- Immissionsschutz

Die **NLSTBV, GB Wolfenbüttel** weist mit ihrem Schreiben vom 01.08.2018 das seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt mit ihrem Schreiben vom 26.07.2018 folgende Hinweise:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Kreide 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 7 km von der Planungsfläche entfernt und stammen aus einer anderen geologischen Epoche (Zechstein).

Das Planungsgebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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.

- Belange der Landwirtschaft

Am 01.08.2017 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Die direkt westlich und nördlich des Plangebietes angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich, als Acker, genutzt. Von der Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die in dieses Gebiet hineinwirken können. Diese wären hier zu dulden. Im textlichen Teil der Begründungen wäre hier explizit darauf einzugehen.

Zur Milderung von solchen Immissionen halten wir die Anlage einer ausreichend breiten Schutzpflanzung zur freien Feldmark hin für angebracht.

Der "Oberger Weg" ist ein Erschließungsweg für die hinterliegende Gemarkung. Hier ist im Weiteren dafür Sorge zu tragen, dass der landwirtschaftliche Verkehr mit seinen breiten, langen und auch schweren Maschinen, Geräten und Fahrzeugen zu jeder Tages- und Nachtzeit diesen ungehindert nutzen kann. Dies gilt auch insbesondere mit Augenmerk auf den ruhenden Verkehr (parkende Fahrzeuge).

Ebenso ist der nach Westen abgehende Wirtschaftsweg bei Baumaßnahmen im Einmündungsbereich so herzustellen, dass der v.g. landwirtschaftliche Verkehr diese Stelle dann auch ungehindert nutzen kann.

Am 05.11.2018 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Die Straße "Oberger Weg" ist für die landwirtschaftliche Nutzung der gesamten westlichen Feldmark von großer Bedeutung und praktisch die noch einzige nutzbare Zufahrt dorthin, da auch in der Straße "Hinterm Dorfe" eine Durchfahrt für landwirtschaftliche Maschine wegen parkender Fahrzeuge kaum noch möglich ist.

Die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte muss dauerhaft gewährleistet sein und darf nicht durch den ruhenden Verkehr behindert werden. Auch das Erreichen mit großen Maschinen, wie z. B. Mähdrescher, Rübenroder, Verlademaus, sowie der Abtransport von Erntegütern z. B. Zuckerrüben, muss hinreichend gewährleistet werden. Daher wird der Ausbau des "Oberger Weges" in einer Breite von 6 m aus landwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Der Ausbau des "Oberger Weges" sollte daher bereits schon an der Einmündung zur L 472 beginnen und die Einfahrt in den Wirtschaftsweg nördlich des Baugebietes sollte wegen der großen Transportfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert sein. Zu beachten sind hierbei die größeren Schleppkurven der landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Sattelschlepper.

Als Sicht-, Staub- und Lärmschutz zur westlich angrenzenden Feldmark sollte eine Hecke mit einem Mindestabstand von 2 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen angelegt werden. Darüber hinaus möchten wir den regelmäßigen Rück-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

schnitt dieser Anpflanzungen ergänzen. Das Herüberragen von Ästen oder die Ausdehnung des Wurzelsystems führt zu Bewirtschaftungerschwernissen für die Landwirtschaft.

- Kampfmittelbeseitigung

Am 30.10.2018 teilt die **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover** als Kampfmittelbeseitigungsdienst Folgendes mit:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A (Oberger Weg)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B (Baugebiet)

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 05.07.2018 bis zum 06.08.2018 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom 04.07.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hin-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

blick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 06.08.2018 aufgefördert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.10.2018 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

9.0 Zusammenfassende Erklärung

9.1 Planungsziel

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,70 ha und grenzt im Osten an die vorhandene Straße "Oberger Weg" an. Im Umfang von ca. 1,05 ha wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für ca. 15 Einfamilienhäuser entwickelt. Auf Grund des Geländeverlaufes ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung am Südrand des Plangebietes in einer Grünfläche (ca. 0,15 ha) abzuwickeln. Hier soll auch eine rd. 0,04 ha große private Gartenfläche entstehen. Des Weiteren werden als Maßnahme für stark gefährdete Rebhühner im Umfang von insgesamt rd. 0,06 ha zwei Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden ist im Norden und Nordwesten eine Anpflanzungsfestsetzung gem. textlichen Festsetzungen geplant. Die Bepflanzung bietet zudem Schutz auch zur Abmilderung der Immissionen von der Landwirtschaft bei. Darüber hinaus wird am westlichen Rand, südlich der vorgesehenen Baum-Strauchhecke eine rd. 0,01 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der möglichen Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,45. Dieses entspricht einer maximal zugelassenen Versiegelung von rd. 0,47 ha. Es wird eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

9.2 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 die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen

der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenüber gestellt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Fachbüro Planungsgruppe Ökologie und Landschaft eine Untersuchung der Feldhamster und Brutvögel und eine artenschutzrechtliche Bewertung erarbeitet, dies bildet eine Grundlage zur Abwägung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter und das Landschaftsbild zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, es wird daher zusätzlich auf externe Flächen zugegriffen, die vor dem Satzungsbeschluss gesichert werden. Insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist neben dem Boden und Wasser betroffen. Im Plangebiet wurden besonders geschützte bzw. bedrohte Tierarten vorgefunden. Für die Feldsperlinge und das Rebhuhn werden daher im Bebauungsplan zusätzlich zu dem originären Ausgleich für die Überbauungen Maßnahmen zur dauerhaften ökologischen Sicherung getroffen.

Es wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, um sicherzustellen, dass der Planbereich in das Ortsbild gut integriert wird.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) festgelegt.

Westlich davon ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Im Südwesten schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Darüber hinaus grenzen in einer Entfernung von ca. 650 m Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, die entlang der Fuhse festgelegt sind, an. In diesem Bereich befindet sich auch das Vorranggebiet für eine zentrale Kläranlage. Alle Bereiche werden überlagert durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft.

Es gibt bisher unbebaute Flächen im Südwesten von Klein Lafferde, die bereits im Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesichert ausgewiesen sind, auf diese besteht aber kein Zugriff. Daher kann nicht darauf verzichtet werden von den festgelegten Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet, Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft, abzuweichen und landwirtschaftliche Nutzflächen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes heranzuziehen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass in Klein Lafferde Flächen für die Entwicklung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt werden, um den eigenen Bedarf an Wohnraum zu befriedigen.

Unter Bezugnahme auf die Topographie des Plangebietes sowie auf die angrenzende Bebauung wird die Traufhöhe baulicher Anlagen auf 4,50 m begrenzt. Die geplante Höhe lässt eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu. Darüber hinaus setzen den Bebauungsplan maximal ein volles Geschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise auch deshalb für angemessen, da gewerbliche Nutzungen naturgemäß in Verbindung mit einer umfangreichen, baulichen Inanspruchnahme stehen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Klein Lafferde. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Oberger Weg mit einer neuen Planstraße in Form eines Einhanges in das Plangebiet.

Das neuentstehende Baugebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlichen. Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung.

Zur Realisierung der Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zu. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist, zum Schutz von Grund und Boden vor Überbauung, so gering wie möglich zu halten. Da, allerdings das Gemeindegebiet sich in einem Bereich befindet, dessen Böden überwiegend eine hohe oder besonders hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen, ist es unumgänglich, bei notwendigen Siedlungserweiterungen auch diese Böden zu beanspruchen.

Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden trägt die Gemeinde dadurch Rechnung, dass die Flächeninanspruchnahme auf den kurz- bis mittelfristigen Bedarf begrenzt wird. Ein Ausgleich von Funktionsbeeinträchtigungen erfolgt innerhalb der allgemeinen gemeindlichen Ausgleichsflächen.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung durch das Fachbüro wurde selbstverständlich neben dem eigentlichen Änderungsbereich auch der umgebende Bereich (Umfeld) untersucht. Die Ergebnisse sind dem Fachgutachten zu entnehmen, es konnten bei der Bestandsaufnahme Vorkommen der Feldsperlinge, der Dorngrasmücke und des Rebhuhns nachgewiesen werden.

Durch die Inanspruchnahme werden Lebensräume gefährdeter bzw. streng geschützter Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar auch Vogelarten betroffen. Es werden daher zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis sollen Reviere für betroffene Vogelarten bereitgestellt werden.

Das Kompensations-Konzept der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft sieht hinsichtlich der artenschutzfachlichen Maßnahmen für die Rebhühner eine Aufwertung durch die Einsaat mit der sog. "Göttinger Mischung" innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Für die Feldsperlinge sollten innerhalb des Plangebietes Nistkästen oder ein Koloniekasten an der geeigneten Stelle an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Für die häufige und weit verbreitete Dorngrasmücke sind keine entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass in den geplanten öffentlichen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenzen für diese Art auch wieder neue Brutmöglichkeiten entstehen.

Aus Sicht der Gemeinde sowie des beauftragten Fachgutachters und der unteren Naturschutzbehörde wurde alle relevanten naturschutzfachlichen Belange in der Planung beachtet bzw. berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt, so dass artenschutzrechtliche Tatverbotsbestände vermieden werden.

Der Umweltbericht kommt als Ergebnis der Umweltprüfung auf den o.g. Grundlagen zu dem Ergebnis, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser und Boden verursacht werden. Dabei wurden ebenfalls die Auswirkungen der Planungen auf die Flächen im Untersuchungsraum (= Umgebung des Plangeltungsbereiches) in die Bewertung einbezogen. Im Ergebnis können durch die gewählten Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Den gesetzlichen Vorgaben ist damit in ausreichendem Maße genüge getan.

10.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

10.1 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die neuen Erschließungsstraßen werden an vorhandene Gemeindestraßen anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 05.10.2018 bis 05.11.2018 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)

Anhang:

- Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: *Untersuchung der Feldhamster und Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung.*

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

| Große Laubbäume: | | Höhe/Breite |
|--|---------------------|-------------|
| Spitzahorn * | Acer platanoides | 30/10 |
| Bergahorn *+ | Acer pseudoplatanus | 40/15 |
| Rotbuche *+ | Fagus sylvatica | 40/25 |
| Esche *+ | Fraxinus excelsior | 40/15 |
| Walnuß * | Juglans regia | 30/15 |
| Schwarzpappel | Populus nigra | 30/20 |
| Zitterpappel * | Populus tremula | 30/15 |
| Traubeneiche *+ | Quercus petraea | 30/20 |
| Stieleiche *+ | Quercus robur | 30/20 |
| Silberweide | Salix alba | 25/10 |
| Winterlinde *+ | Tilia cordata | 25/20 |
| Feldulme * | Ulmus carpinifolia | 30/15 |
| Bergulme | Ulmus glabra | 30/20 |
| Sommerlinde *+ | Tilia platyphyllos | 25/20 |
| Mittelgroße und kleine Laubbäume: | Höhe/Breite | |
| Feldahorn *+ | Acer campestre | 15/06 |
| Hainbuche *+ | Carpinus betulus | 20/10 |
| Vogelkirsche *+ | Prunus avium | 20/10 |
| Mehlbeere * | Sorbus aria | 10/06 |
| Eberesche (Vogelbeere) *+ | Sorbus aucuparia | 15/06 |
| Elsbeere | Sorbus torminalis | 15/06 |
| hochstämmige heimische Obstbäume *+ | | |

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

| Sträucher: | | Höhe/Breite |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| Roter Hartriegel *+ | Cornus sanguinea | 4,0/3,0 |
| Weißdorn *+ | Crataegus monogyna | 7,0/4,0 |
| Liguster * | Ligustrum vulgare | 5,0/3,0 |
| Heckenkirsche *+ | Lonicera xylosteum | 5,0/3,0 |
| Schlehe *+ | Prunus spinosa | 6,0/4,0 |
| Faulbaum *+ | Rhamnus frangula | 5,0/3,0 |
| Hundsrose *+ | Rosa canina | 3,0/3,0 |
| Brombeere * | Rubus fruticosus | 3,0/3,0 |
| Ohrweide | Salix aurita | 3,0/3,0 |
| Salweide * | Salix caprea | 6,0/3,0 |
| Schwarzer Holunder *+ | Sambucus nigra | 7,0/5,0 |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | 5,0/3,0 |
| Purpurweide *+ | Salix purpurea | |
| Hauf(Korb-)weide *+ | Salix viminalis | |
| Kornelkirsche * | Cornus mas | 8,0/5,0 |