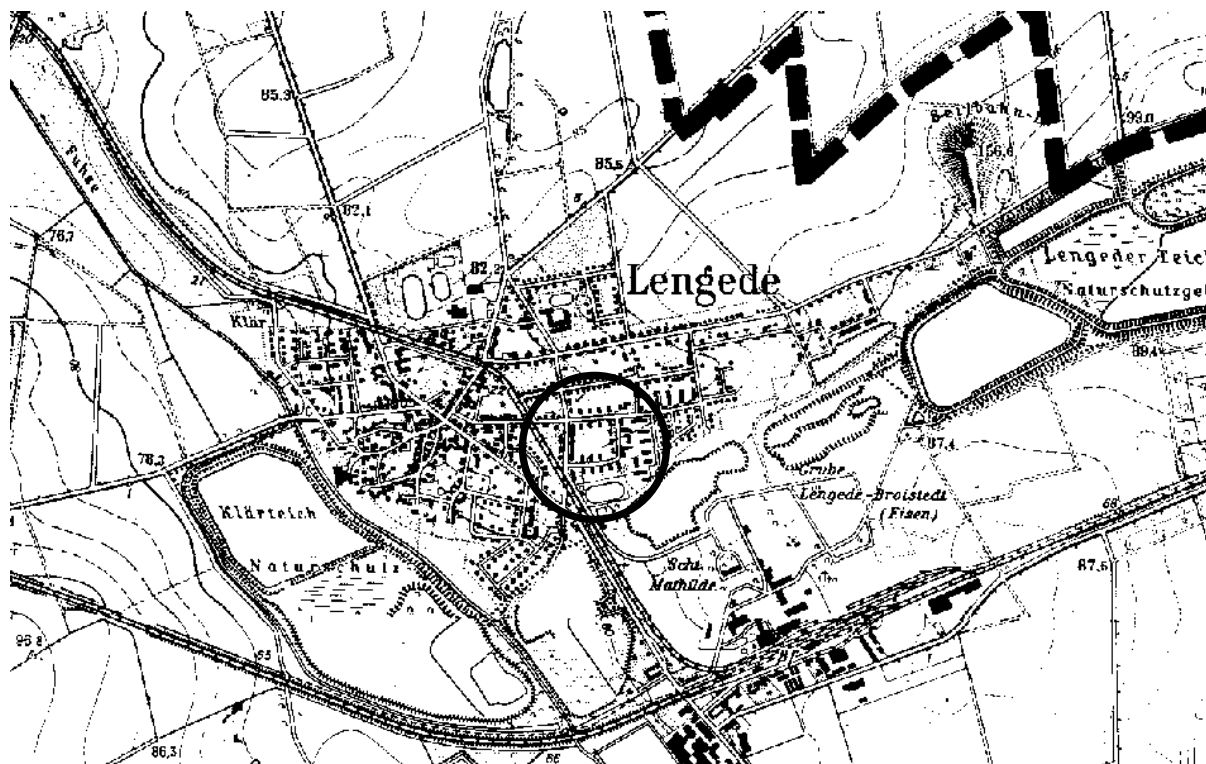


# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 070 "Glückauf-Ring" zugl. Änderung der örtlichen Bauvorschrift "Alter Ortskern"



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



Stand: 09/ 2019  
§ 10(1) BauGB

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1	Reines Wohngebiet	7
2.2	Verkehrsflächen	8
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Brandschutz	10
2.5	Grünordnung und Landschaftspflege	10
2.6	Altlasten	11
2.7	Denkmale	11
2.8	Immissionsschutz	12
3.0	Umweltbericht	14
3.1	Einleitung	14
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	14
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	17
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	23
3.2.5	Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	24
3.3	Zusatzangaben	24
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	24
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
3.3.4	Quellen zu Beschreibungen und Bewertungen	26
<b>4.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>27</b>
<b>5.0</b>	<b>Begründung zur örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>27</b>
<b>6.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>7.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>34</b>
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	34
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	34
7.3	Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	34
<b>8.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>34</b>
8.1	Planungsziel	34
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
<b>9.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>36</b>
<b>10.0</b>	<b>Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>36</b>
<b>11.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>37</b>
<b>Anhang:</b>		
1)	<b>Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel Ermittlung des Baumbestandes 2017/2018 Artenschutz-Fachbeitrag</b>	
2)	<b>Schalltechnisches Gutachten</b>	

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. 13.560 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 Ilsede (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 Ortschaft Woltwiesche.

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

Die Ortschaft Lengede zählt mit dem Stand vom 12/2018 ca. 5.610 Einwohner und grenzt im Süden unmittelbar an die Ortschaft Broistedt an. Sie ist über die Landesstraße L 472 und die Kreisstraßen K 74 und K 25 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. Salzgitter-Lebenstedt ist über Broistedt in einer Entfernung von nur ca. 5 km zu erreichen.

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

---

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

Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig.

Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der beiden Ortschaften bilden sie das Grundzentrum (RROP 2008) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms 2008 (LROP) in der aktuellen Fassung sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke Hildesheim - Braunschweig mit Haltepunkten in Lengede/ Broistedt sowie in Woltwiesche (Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr). In Nord-Süd-Richtung wird das Gemeindegebiet durch eine von den Verkehrsbetrieben Peine-Salzgitter GmbH betriebene Schienenstrecke gequert. Die

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Schienenstrecke von Peine nach Salzgitter ist nach regionalen Zielen gemäß § 6 AEG als Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen (Personen- und Güterverkehr) zu sichern.

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

Mit zurzeit rd. 5.610 Einwohnern ist Lengede die größte Ortschaft in der Gemeinde. In Verbindung mit Broistedt besitzt der Ort eine besondere Bedeutung als Arbeitsstättenstandort. Die Einzelhandelsstruktur ist gut ausgeprägt.

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage, zwischen Gärtlingsweg und Glückauf-Ring. Das Gebiet ist im RROP als bauleitplanerisch gesichert festgelegt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung durch die weitere Bebauung am Glückauf-Ring im Innenbereich geschaffen, um am Grundzentrum sowohl für den Bedarf der Eigenentwicklung als auch für den grundzentralen Bedarf bereitzustellen. Im Rahmen der Planung werden ca. 5 Bauplätze geschaffen, die für Geschosswohnungsbau, Reihen- und Doppelhäuser geeignet sind. So wird die Wohnraumnachfrage für breite Bevölkerungsschichten gedeckt werden können.

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

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

*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 verbessert. 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*

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

*betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich."*

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit Haltestellen in einer Entfernung von 200 bis 500 m gewährleistet. Das Busangebot besteht aus drei Linien: 516 (Vechelde – Vallstedt – Lengede – Groß Gleidingen), 531 (Peine – Ilsede – Lengede – Broistedt – Salzgitter - Lebenstedt) und 640 (Salzgitter – Lebenstedt, Broistedt – Lengede). Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen ist durch die im Norden des Planbereichs geplanten Anliegerstraßen vorgesehen.

Durch die Planung wird dazu beigetragen, Bauplätze für Geschosswohnungsbau, Doppel- und Reihenhäuser bereitstellen zu können.

Da es sich an der Stelle, um eine Nachverdichtung handelt, erachtet die Gemeinde Ihre Planung, als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Gemeinde Lengede besitzt einen Flächennutzungsplan, der mit dem Stand der 21. Änderung seit 03.09.2018 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen (W) dar. Aus der Darstellung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO entwickelt, so dass die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der bebauten Ortslage, am Glückauf-Ring und östlich des alten Ortskerns. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein rd. 0,50 ha großes reines Wohngebiet festgesetzt, für das eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen ist. Mit den Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen von bis zu 50 % sowie mit der 100 %-iger Versiegelung durch Straßenverkehrsfläche kann es zu einer Versiegelung von max. 0,34 ha kommen. Somit werden ca. 5 Grundstücke für eine hinterliegende Bebauung planungsrechtlich vorbereitet, um den Bedarf für die Eigenentwicklung in Lengede zu decken und darüber hinaus der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten Rechnung zu tragen. Insbesondere kann hier auch Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern sowie für barrierefreie Wohnungen entstehen.

Das Plangebiet liegt in der Umgebung der ehemaligen Bergarbeiterwohnungen, die hier Anfang der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden. Um die Bebauung gut in das Ortsbild zu integrieren, gelten für den Planbereich die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, die sich auf die Gestaltung der Baukörper, Dächer, Gebäudehülle und des Gebäudeumfelds beziehen. Diese sind aus der örtlichen Bauvorschrift "Alter Ortskern" entwickelt.

Die Erschließung des Baugebietes ist über Anbindungen an den Glückauf-Ring vorgesehen.

Da der Plangeltungsbereich als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse und Baumbrüter dient, ist eine Kartierung und Begutachtung bei der Planungsgruppe Ökologie

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

und Landschaft in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse ihren Einfluss in der vorliegenden Begründung und in den Textlichen Festsetzungen gefunden haben<sup>1)</sup>).

Die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag, dem sogenannten Städtetagsmodell<sup>2)</sup> vorgenommen worden und wird im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht.

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

Durch die geplante Nachverdichtung werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Grundzentrum der Gemeinde die Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung durch die Wohnbebauung im Blockinnenbereich ermöglicht werden. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden dort sowohl die zulässige Höhe und die Grundflächen als auch die Gestaltung der Häuser und ihrer Umgebung so gewählt, dass den bestehenden Gebäuden in der ehemaligen Bergbausiedlung Rechnung getragen wird. Die Ressource Boden soll im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglichst effizient ausgenutzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Planung wird im Grundzentrum mit guter Infrastruktur in fußläufiger Erreichbarkeit die Entstehung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für Familien mit mehreren Kindern geschaffen.

Für die Planung werden bisher als private Grünflächen genutzte Flächen herangezogen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist diese Fläche als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch für die Belange von Natur und der Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt. Aufbauend auf das Ergebnis der Eingriffsregelung wird die Gemeinde neben naturräumlichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auf Ausgleichflächen außerhalb des Bebauungsplans zurückgreifen.

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde ein Hinweis auf das Vorkommen von Baumbrutvögel und Fledermäuse gegeben. Um das Artenschutzrecht bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können, hat die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft die Kartierungen der Avifauna durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden

---

1) Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel Ermittlung des Baumbestandes 2017/2018 Artenschutz-Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 10/2019  
2) Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

im Zuge der Planung adäquat berücksichtigt. Zur Vermeidung von Artenschutzverstößen und zur Wahrung der kontinuierlich gem. § 44 BNatSchG wird die Gemeinde in enger Abstimmung mit dem Fachbüro vor der Realisierung der Planung entsprechende CEF-Maßnahmen durchführen.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Bahnlinie. Gleichzeitig werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 20 Wohneinheiten geplant. Insofern ist der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm und den von der Bahn entstehenden Emissionen zu beachten. Im Hinblick auf die vorgeprägte Lage ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.

In Bezug auf die gestalterischen, naturräumlichen und bodenschützenden Belange wurde bei dieser Planaufstellung im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der örtlichen Bestandsaufnahme und die Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine und dem Landschaftsplan der Gemeinde Lengede zurückgegriffen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der Planbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Lengede, im Siedlungsbereich der ehemaligen Bergarbeiterhäuser. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet und somit eine sinnvolle Nachverdichtung zu schaffen, um die Nachfrage unter anderem nach Geschosswohnungen, Doppel- und Reihenhäuser befriedigen zu können. Hinsichtlich der Wahrung des Gebietscharakters und Erhaltung des Ortsbildes wird dabei Bezug genommen auf die benachbarte Bebauung und auf die örtliche Bauvorschrift "Alter Ortskern".

## **2.1 Reines Wohngebiet**

---

Im Plangeltungsbereich wird im Umfang von 0,50 ha ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Gebietskategorie reines Wohngebiet berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung des Ortes. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes dient der Sicherung der ruhigen Umgebung. Die Gemeinde folgt damit dem Wunsch der Anwohner und stellt fest, dass das künftige Gebiet lediglich dem Wohnen dient.

Die Konzentration von Wohnstätten soll nach den raumordnerischen Vorgaben innerhalb der zentralen Orte erhalten werden. Daher zieht es die Gemeinde vor, die bestehende Infrastruktur zu nutzen.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen an die Gebäudeumfänge werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich großzügig gefasst. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bauliche Anlagen sind somit auf eine Länge von 50 m begrenzt. Um den für Mehrfamilienhausbebauungen typischen, höheren Versiegelungsgrad Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 die Obergrenze gem. § 17 BauNVO fest. Zudem ist im Kontext von Mehrfamilienbebauungen mit umfangreicheren Flächenansprüchen für Stellplätze und Garagen zu rechnen. Insgesamt ist innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Versiegelung von 0,30 ha zu rechnen. Der gewählte Versiegelungsgrad wurde im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche, im Hinblick auf die geringe Größe

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

des Baugrundstücks, gewählt. Somit kann innerhalb des Ortes eine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden und der Eingriff an anderer Stelle die noch nicht baulich vorgeprägt ist, insbesondere am Rande von Lengede, wo den Böden eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit zugeordnet wurde, vermieden werden.

In Anlehnung an die benachbarten Gebiete wird für neue Bebauung eine zweigeschossige, offene Bauweise als angemessen erachtet. Dabei wird eine Dachneigung von 30 – 40°, wie in der örtlichen Bauvorschrift vorgesehen, als gut geeignet erachtet, einerseits auch um einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen und andererseits keine unverhältnismäßig hohen Baukörper zu präjudizieren. Die Firsthöhe wird daher auf 11,00 m begrenzt. Das gewählte Maß wird als angemessen im Hinblick auf ein maßstäbliches Ortsbild erachtet.

Unter Beachtung der Baufreiheit des Einzelnen erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese werden zu Baugebietsrändern mit 5,00 m festgesetzt, lediglich nach Westen werden die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit 3,00 m festgesetzt. Zusätzlich wird die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Loggien und Terrassen um bis zu 3,00 m zugelassen.

Um eine adäquate Gestaltung der Durchgründung des Gebietes zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum heimischer Arten zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen ist.

Gleichzeitig sollen im Hinblick auf das ökologische Bauen mind. 50 % der Nebengebäude mit begrünten Dächern versehen werden. Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift wird auf Basis der örtlichen Bauvorschriften "Alter Ortskern" bezogen und gewährleistet eine gute Einbindung in das Ortsbild.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein, wo der Immissionswert von 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster in der Nachtzeit überschritten wird. Der Bebauungsplan trifft hier eine entsprechende Festsetzung.

## 2.2 Verkehrsflächen

---

### - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Das Planungsgebiet ist vom Glückauf-Ring innerhalb der bebauten Ortslage erschlossen. Um in dem privat erschlossenen Bereich die Zugänglichkeit sicherzustellen, wird die Zuwegung für Einsatzfahrzeuge durch zwei Stichwege mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Diese wird im Sinne einer ruhigen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Einwohner der angrenzenden Bebauung sowie aus Sicht der Verkehrssicherung getroffen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsstraßen innerhalb des Baugebietes ist mit dem zuständigen Baulastträger zu klären.

Für Siedlungen in dieser Lage werden pro Wohneinheit 5 Pkw-Fahrten je Tag (24 h) angesetzt, wobei davon ausgegangen wird, dass 4 Fahrten auf die Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) und 1 Fahrt in die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) fallen.

Durch das geplante Baugebiet könnten insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen. Würden alle Verkehre aus dem Baugebiet über eine einzige Straße erschlossen sein, was nicht der Fall ist, würde die eine Gesamtmenge von rd. 100 Kfz/24 h entsprechen. Nach dem aktuellen Entwurf können bis zu 16 Wohneinheiten über den Stichweg im Osten



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

und bis zu 4 Wohneinheiten über den Stamm in Westen erschlossen werden. Das ergibt eine Gesamtmenge von rd. 80 Kfz/24 h im Osten und rd. 20 Kfz/24 h im Westen des Plangebietes.

Anerkannt für die Ausgestaltung von Straßen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Danach ist ein Kriterium für die Charakterisierung einer dörflichen Hauptstraße die maximale Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde. Diese wird zwischen 200 Kfz/h und 1.000 Kfz/h angegeben. Der hier angegebene Wert liegt deutlich unter der Belastung, die sich bspw. in einer morgendlichen Spitzenstunde für alle Wohngebiete zusammengenommen ergeben würde. Der Ausbaugrad der bestehenden Straßen ist damit auch nach Entwicklung der vorgenannten Baugebiete ausreichend.

#### **- Park- und Stellplatzflächen**

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Parkraum in den öffentlichen Straßen dient dem Besuchsverkehr.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer 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. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

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

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, so viel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Sofern möglich, sind die Zufahrten, Terrassen und Nebengebäude so anzulegen, dass das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann. Dies dient auch dazu, die Eingriffe in das Gleichgewicht des belebten Bodens zu minimieren.

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

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

Bei einer zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Leitungsnetzes entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von zukünftigen Überbauungen frei zu halten ist.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## 2.4 Brandschutz

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

## 2.5 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der Planbereich umfasst eine rd. 0,50 ha große Fläche die als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird. Um einer sinnvollen Nachverdichtung Rechnung zu tragen werden zweigeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,4 zugelassen. Mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 kann es dort zu einer Versiegelung von max. 0,30 ha kommen. Zuzüglich der 100 %-igen Versiegelung durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann es zu einer max. Versiegelung von 0,34 ha kommen.

Um eine Durchgründung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum heimischer Arten zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen ist.

Die Neuanpflanzung von 7 Bäumen erfolgt im Plangebiet. Eine Neuanpflanzung von 52 Bäumen erfolgt außerhalb des Plangebiets.

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich des Plangebietes wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt. D. h., dass Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden. Von den vorhandenen Bäumen besitzen vier einen Stammdurchmesser von rd. 10 bis 15 cm (Altersklasse 1), elf von 20 bis 40 cm (Altersklasse 2), ein Baum von 45 cm (Altersklasse 3) und sieben von 60 – 90 cm (Altersklasse 4).

Für die Planung werden Rasenflächen mit teils altem und teils sehr jungem Obstbaumbestand sowie eine Strauchhecke herangezogen.

Durch die erstmalige Überbauung des Plangebietes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter zu rechnen, diese können nur teilweise im Plangebiet erbracht werden. Zudem werden durch die Inanspruchnahme Lebensräume von gefährdeten bzw. besonders geschützten Arten verloren gehen. Von der Planung sind unmittelbar die Freibrüter, die ihre Nester in Büschen und Bäumen sowie an Gebäuden anlegen, wie Amsel, Buchfink, Blaumeise betroffen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Eine gelegentliche Nutzung von Baumhöhlen als Zwischen- oder Balzquartier, gerade nach den ermittelten Balzaktivitäten ist aber möglich. Daher werden, aufbauend auf die Ergebnisse, der Faunakartierung, vorsorglich zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt und festgelegt (CEF-Maßnahmen).

Es ist geplant, als Ersatzlebensraum für die betroffenen Arten zur Vermeidung von Artenschutzverstößen als vorzeitige Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5) entsprechende künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vögel im Plangebiet aufzuhängen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Für die Versiegelungen ist eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen, die vor dem Satzungsbeschluss gesichert wird.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **1,14** bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,22**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,92** Werteinheiten vor. Zur Kompensation ist eine externe Maßnahme vorgesehen. Diese werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 603, Flur 2 in der Gemarkung Woltwiesche ausgeglichen. Auf der Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> ist Anpflanzung einer 10 m breiten Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit höheren Einzelbäumen vorzunehmen. Dabei sind mind. 40 strauchartige und mind. 52 baumartige Gehölze zu pflanzen. Diese soll gleichzeitig den Eingriffen für die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzen dienen. Darüber hinaus ist auf einer Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> ein artenarmes Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche durch eine Einsaat mit Regio-Saatgut mit hohem Krautanteil oder durch Heumulchsaat, Heusaat, Heudrusch o.ä. zur Begrünung mit autochthonen, standortheimischen Arten zu entwickeln. Durch die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme über die gesamte Fläche wird der Wertfaktor 3 erreicht. Damit erfolgt eine Aufwertung um 2 WE.

Als weitere Maßnahme zur Vermeidung von Artenschutzverstößen sollten, nach Fällung der Bäume, die Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der Vogel-Brutzeit begonnen werden, um erhebliche Störungen der Brutvogelarten in der Umgebung des Plangebietes zu vermeiden. Der Tabu-Zeitraum liegt zwischen 15. März und 15. August.

Der erforderliche Gehölzausgleich im Zuge der Eingriffsregelung ist so auszuführen, dass Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen für die festgestellten Vogelarten entstehen.

Nach Realisierung der Planung werden Wohnhäuser mit typischen Hausgärten entstehen, so dass im Ergebnis die gleichen Biotoptypen mit den gleichen Arten und Lebensgemeinschaften entstehen werden. Biodiversitätsschäden sind insofern nicht zu erwarten.

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

---

## **2.6 Altlasten**

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der unteren Abfallbehörde des Landkreises Peine zu melden.

---

## **2.7 Denkmale**

Weder für das Plangebiet noch für die umliegenden Flächen sind Denkmale bekannt. Sollten bei Bodenarbeiten dennoch Funde zu Tage treten, ist die Fundstelle zu sichern und die Kreisarchäologie zu verständigen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## 2.8 Immissionsschutz

---

Das Plangebiet liegt ca. 100 m östlich der Bahnlinie der Verkehrsbetriebe Peine - Salzgitter. Das Plangebiet wird durch die am Glückauf-Ring vorhandene II-Geschossige Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) umschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 16 Wohneinheiten geplant. Insofern ist der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm und den von der Bahn entstehenden Emissionen zu beachten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Im Hinblick auf die vorgeprägte Lage wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BMH erstellt<sup>3)</sup>. Dabei wurde der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes vom 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu Grunde gelegt.

### Straßenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Die von der L 472 verursachten Straßenverkehrslärmimmissionen liegen innerhalb des Plangebiets tags deutlich unter dem Orientierungswert für WR-Gebiete und nachts in der Größenordnung des Orientierungswerts für WR-Gebiete, so dass auf eine explizite Darstellung der Straßenverkehrslärmbelastung des Plangebiets verzichtet wurde. Für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 wurden die Straßenverkehrslärmimmissionen als „Hintergrundbelastung“ berücksichtigt.

Das Gutachten ermittelt hier die Lärmpegelbereiche I für taggenutzte Räume und II für nachtgenutzte Räume.

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen verschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung nicht durch weitere Außenbauteile (z.B. Lüfter, Rollladensysteme) verringert wird.

Um einen aus verschiedenen, auch vom baulichen Schallschutz unabhängigen Gründen erforderlichen Luftwechsel (z.B. Hygiene, Feuchte- und Schadstoffabfuhr, Behaglichkeit) gewährleisten zu können, kann in Wohnräumen und vergleichbar genutzten Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, die Raumbelüftung – zumindest aus schalltechnischer Sicht konfliktfrei - durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht hier der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, beim Telefonieren, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „freie Lüftung“ bzw. „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle vorgenommen wird; für Schlafräume und Kinderzimmer kann dies in der Regel nicht vorausgesetzt werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

### Schienenverkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgte auf der Grundlage der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz i.V. mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Berechnet wurden die durch die o.g. Geräuschquellen verursachten Mittelungspegel für den Beurteilungszeitraum tags von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr.

---

<sup>3)</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 070 "Glückauf-Ring" der Gemeinde Lengede, Nr. 19138, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 02.09.2019

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Dabei kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Einwirkung von Schienenverkehrslärmimmissionen der Orientierungswert von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten wird. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert für WR-Gebiete von 40 dB(A) geringfügig um 1 – 2 dB(A) in den unteren Geschossebenen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) bzw. um 2 – 4 dB(A) im Dachgeschoss überschritten.

Dieser Konflikt kann durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen bewältigt werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein, wo der Immissionswert von 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster in der Nachtzeit überschritten wird. Aus diesem Grunde trifft der vorliegende Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine bestehende schutzwürdige Bebauung sich in derselben Entfernung bzw. in einem geringeren Abstand zu der Schienentrasse befindet wie das Plangebiet. Da es sich bei der Bahnanlage um eine lineare Emissionsquelle handelt, ist davon auszugehen, dass durch die Anordnung der Gebäudekörper, Freiflächen und schutzwürdiger Räume ein erheblicher Teil der Immissionen durch Eigenabschirmung ferngehalten werden kann.

Von allen Regelungen zum Schallschutz werden Ausnahmen in der Form des Einzelnachweises zugelassen. Dieser Einzelnachweis hat im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens prüfbar die Einhaltung der Immissionswerte darzulegen.

#### Geräuschimmissionen durch die Erschließung des Baugebiets und die Nutzung der Parkplätze

Im Hinblick auf durch den neu entstehenden Erschließungsverkehr wurden verursachten Geräuschimmissionen durch Verkehre von den im Geltungsbereich vorgesehenen Anlieger Zuwegungen und Pkw-Einzelstellplätzen ermittelt.

Der Schallgutachter weist in seinem Bericht darauf hin, dass für die Beurteilung der in Verbindung mit der Erschließung und Nutzung von Wohngrundstücken auftretenden Geräusche, wie beispielsweise Parkplatzlärm es keine verbindlichen Regeln gibt. Diese sind zunächst unter dem Aspekt der Ortsüblichkeit zu betrachten. Aus dem Grunde erfolgte die Beurteilung der Geräuschsituation in Anlehnung an die TA Lärm.

Die Berechnung der Emissionspegel von Parkplätzen erfolgte auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie, der DIN 18005 sowie der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).

Im Hinblick auf die Geräuschimmissionen aus dem Bereich der privaten Zuwegungen und Parkplätze wurden die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung am Tage bzw. in der "ungünstigsten Nachtstunde" berechnet. Dabei handelt es sich eingrenzend um ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) am Tage um mindestens 9 dB(A) unterschritten und in der Nachtzeit gerade noch eingehalten werden. Dabei rechnet das Gutachten mit gepflasterten Oberflächen. Mit asphaltierten Fahrgassen kann im Bereich der direkt angrenzenden Wohnbebauung eine um bis zu 1,5 dB(A) geringere Immissionsbelastung erwartet werden.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Unabhängig davon sind Geräuschmissionen aus der Nutzung von Anwohnerstellplätzen unter dem Aspekt der Ortsüblichkeit zu beurteilen.

### **3.0 Umweltbericht**

---

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

### **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Der Bebauungsplan "Glückauf-Ring" mit örtlicher Bauvorschrift hat das Ziel, Bauland am Grundzentrum bereitzustellen, um den Wohnraumbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung durch Nachverdichtung decken zu können. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,54 ha. Für die ein reines Wohngebiet festgesetzt wird. Für zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 kann es dort mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen sowie durch Versiegelung im Straßenraum bis zu einer maximalen GRZ von 0,34 ha kommen.

Als Grundzentrum ist Lengede über das Raumordnungsprogramm daran gebunden, eine Konzentration von Wohnstätten herbeizuführen, mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde dieser Aufgabe nach und versucht die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen für Wohnnutzungen zu befriedigen.

Betroffen von der Baugebietsentwicklung ist ein Garten mit jüngerem und älterem Baumbestand auf artenreichen Scherrasen sowie ein Grabeland. Entlang der Westgrenze erstreckt sich eine Hasel-Hecke.

#### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bereich des Ortskerns von Lengede, der bisher als Garten genutzt wurde und damit um eine erstmalige Überplanung.

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>4)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>5)</sup>
- Artenschutzrecht.

---

<sup>4)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>5)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>6)</sup>, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Peine abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt. Die erste Vor-Ort-Begehung erfolgte im November 2017.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell"<sup>7)</sup>.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgte eine Kartierung der Baumbrüter und Fledermäusen<sup>8)</sup>.

### 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

---

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

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

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

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

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

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

im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel wurde eine Fauna Kartierung durchgeführt und in der Begründung berücksichtigt. Die Gemeinde hat ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchung werden berücksichtigt.

---

<sup>6)</sup> Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>7)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>8)</sup> Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel Ermittlung des Baumbestandes 2017/2018 Artenschutz-Fachbeitrag, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 10/2019

### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Bestand**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage. Das Gebiet ist durch die im Norden und Süden des Blockes giebelständige und im Osten und Westen traufständige, zweigeschossige Bebauung der Bergarbeiterwohnungen aus den 1950er Jahren umgeben. Das Plangebiet stellt sich als Rasenfläche mit jungem und teils altem Baumbestand dar. Entlang der Westgrenze erstreckt sich eine Hasel-Hecke.

Innerhalb des RROP ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Naturschutzfachliche oder andere umweltrelevante Festlegungen für den Bereich und seiner Umgebung bestehen nicht.

Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine ist das Plangebiet als Bereich mit Vorkommen größerer Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsche gestellt. Seitens des Plans werden keine Anforderungen an die Nutzungen im Plangebiet gestellt.

Die interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung zeigen weder Schutzgebiete noch für Tiere bedeutsame Räume.

Am 17. Dezember 2018 wurden der gesamte Baumbestand und die übrigen Gehölze des Plangebietes aufgenommen und die Bäume wurden nach vorhandenen Baumhöhlen und anderen Hinweisen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Brutvögel abgesucht.

Auf der Fläche befinden sich 23 Bäume von denen in 4 Baumhöhlen gefunden wurden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel geeignet sein können.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Eine gelegentliche Nutzung von Baumhöhlen als Zwischen- oder Balzquartier, gerade nach den ermittelten Balzaktivitäten im September 2017, ist aber möglich. In Frage kommende Arten als Nutzer solcher kurzzeitig genutzten Quartiere sind Rauhaut- oder Zwergfledermäuse. Ansonsten dient das Plangebiet insbesondere der Zwergfledermaus, aber auch anderen Arten, wie Breitflügel- und Rauhautfledermaus als Jagd- bzw. Nahrungsgebiet.

Die festgestellten Brutvogelarten des Plangebietes sind überwiegend sogenannte Freibrüter, die ihre Nester nicht in Höhlen oder Nischen, sondern wie im Falle von Amsel, Buchfink, Grünfink, Klappergrasmücke und Ringeltaube in Büschen oder Bäumen anlegen. Kohl- und Blaumeise sind dagegen Höhlenbrüter in Baum- oder anderen Höhlen, auch an Gebäuden. Streng geschützte Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie kommen nicht vor. Die Begehungen haben einen Hinweis auf Vorkommen von Rauchschnalbe und Star gegeben. Beide Arten sind keine Brutvögel, sondern nutzen das Plangebiet als Nahrungsgäste.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung stehen die bisher unversiegelten Flächen weiterhin der hausgärtnerischen Nutzung zur Verfügung. Der Umweltzustand würde sich nicht ändern.

Bei Verzicht auf die Planung stehen für die Ortschaft Lengede keine gemeindlichen Wohngrundstücke in ausreichender und angemessener Anzahl zur Verfügung. Das privat noch vorhandene Baulandangebot in Baulücken wird sich weiter verteuern und die nachwachsende ortsansässige Bevölkerung muss für den Wohnungsbau auf die grundzentralen Orte der Gemeinde ausweichen. Somit konnte innerhalb des Ortes



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

keine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden und der Eingriff musste an anderer Stelle, die noch nicht baulich vorgeprägt ist, in Anspruch genommen werden. Insbesondere am Rande von Lengede, wo den Böden eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit zugeordnet wurde, konnte der Eingriff nicht vermieden werden.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

---

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering bis erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen durch geplante Gebäude, Stellplätze sowie Straßenverkehrsflächen, die die Regenerationsfähigkeit des Bodens langfristig beeinträchtigt.

#### **- Naturräumliche Schutzgüter**

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherte Fläche (II 1.1) festgelegt.

Der Planbereich stellt sich derzeit als artenreiche Rasenfläche mit teilweise größeren Bäumen sowie Grabeland und Hasel-Hecke dar und grenzt von allen Seiten an den bestehenden Siedlungskörpern an.

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

Nach Karte III wird dem Schutzgut Boden ebenfalls eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit mit hohem Bodenverdichtungsrisiko bescheinigt. Oberflächengewässer kommen im Planbereich nicht vor.

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

#### **a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit Beginn der Bauphase findet eine Verdrängung von Tieren und Pflanzen statt. Darüber hinaus ist mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube in den angrenzenden Gebieten zu rechnen. Diese Störungen sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der vielfältigen Struktur angrenzender Gebiete davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen Tiere und Pflanzen ist dauerhaft. Dagegen wird mit dem neuen Biotoptyp Ziergarten bzw. Siedlungsraum für andere Tier- und Pflanzarten geschaffen.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für den Fall, dass Brutvögel aufgefunden werden, wird sich die Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen setzen. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Bebauungsplan setzt entsprechende Vermeidungsmaßnahmen fest. Die zunächst erheblichen Auswirkungen sind in ihrer Gesamtschau insofern als gering erheblich zu bewerten. Darüber hinaus wird die Gemeinde zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität möglicher Fortpflanzungs- und entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Plangebiet durchführen.

Außerdem werden dem Eingriff im Baugebiet externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die an anderer Stelle des Gemeindegebietes für eine Verbesserung des Naturraumes sorgen werden. Vor dem Beginn der Baumfällungen müssen die Gehölze sowie Baumhöhlen auf Besatz durch Vögel, Fledermäuse oder andere Tierarten kontrolliert werden.

### **b) Schutzgut Mensch**

Innerhalb der Bauphase ist für die Anwohner mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie die TA-Lärm, zu begrenzen und nicht dauerhaft. Die Auswirkungen sind insofern als gering erheblich zu werten.

Negative Einflüsse auf die Wohnverhältnisse im Planbereich könnten sich durch den Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm ergeben. Maßgebliche Regelwerke und Normen sind hier die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), die als Beurteilungsgrundlage für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Diesem Umstand begegnet der Bebauungsplan durch die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden. Die erheblichen Beeinträchtigungen können demnach auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Neue Siedlungsflächen rufen im Allgemeinen neue Verkehre hervor. Neben der bestehenden Hauptzufahrt am Glückauf-Ring, ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen von rd. 100 Kfz/24 h innerhalb des Gebietes zu rechnen. Beeinträchtigungen an dieser Stelle sind insofern nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die vorgeprägte Lage ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse der Untersuchung werden vor dem Satzungsbeschluss berücksichtigt.

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

### **c) Schutzgut Fläche**

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 0,54 ha Gartenfläche für die Nachverdichtung vor. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind.

### **d) Schutzgut Boden**

Der Planbereich stellt sich aus Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehmen über Geschiebelehmen dar. Der Bodentyp weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential). Pflanzverfügbares Bodenwasser wurde als sehr hoch eingestuft und liegt ein 250 - < 300 mm. Die Empfindlichkeit gegenüber Erosion ist gering bzw. nicht vorhanden. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist hoch.

Geotope, Bodendenkmale oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Allerdings ist in der Bauphase davon auszugehen, dass auch außerhalb der baulich beanspruchten Flächen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen durch das Überfahren der Flächen mit schweren Baumaschinen zu besorgen sind.

Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erzeugt, da hier der Boden in seiner Eigenschaft vernichtet wird.

Ein gewisser Ausgleich der Bodenfunktion findet auf Flächen statt, die als Garten genutzt oder mit Gehölzen bepflanzt werden (Bepflanzungsflächen, externe Maßnahme).

#### **e) Schutzgut Wasser**

Offengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete bestehen nicht.

Die Grundwasserneubildungsrate ist innerhalb des Baugebietes eingeschränkt und liegt bei 101 -150 mm/a. Das Schutzgut wird durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme erheblich beeinträchtigt.

Die Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt waren, werden weitestgehend versiegelt oder als Grünfläche genutzt. Der vorliegende Bebauungsplan weist Bereiche für Anpflanzungen aus. Es ist geplant, das anfallende Wasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

#### **f) Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Lengede. Durch Gärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch nicht beeinträchtigt.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation und der geringen Bedeutung der Plangebietsflächen für das Landschaftsbild geht mit der vorliegenden Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes einher. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung wird eine der Umgebung unangemessene Höhenentwicklung nicht ermöglicht. Des Weiteren wird im Hinblick auf die angrenzende Bebauung die Festsetzung der zulässigen Anzahl der maximalen Vollgeschosse vorgenommen.

#### **h) Kultur- und Sachgüter**

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde aufgefunden werden, so sind die Funde und Befunde ggf. zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde ist zu informieren.

#### **- 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 anderes Schutzgut nach sich ziehen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

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

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### - Vermeidung / Verminderung:

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das neue Baugebiet ist die bauliche Inanspruchnahme durch die Lage in Mitten der bebauten Ortslage an vorhandenen Straßen bereits präjudiziert. Der Planbereich ist insoweit bereits baulich umschlossen und die Planung dient der Nachverdichtung und zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die freie Landschaft.

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

Um im Hinblick auf den Artenschutz Planungssicherheit zu haben, ist auf Grund der Lage des Planbereiches im potenziellen Lebensraum der Fledermäuse und Baumbrüter eine entsprechende Kartierung in Auftrag gegeben worden. Aufbauend an deren Ergebnisse sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

1. Einhaltung der Verbotszeiträume zwischen 1. März und 30. September für geplante Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG.
2. Vor Beginn der Baumfällungen müssen die Baumhöhlen auf Besatz durch Vögel, Fledermäuse oder andere Tierarten kontrolliert werden.
3. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

##### - Kompensation:

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Außenwände, Einfriedungen und Stellplätze.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell" erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

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

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

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

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Artenreichen Scherrasen mit Großbäumen / Obstbäumen - PHG	0,48	2	0,96	Baugebiete (WR)- versiegelbare Flächen (X) GRZ 0,4	0,30	0	0
Strauchhecke (HFM)	0,06	3	0,18	neuzeitliche Ziergärten im WR (PHZ)	0,20	1	0,20
				Straßenverkehrsfläche	0,04	0	0
				Einzelbäume in WR (HE) 7 á 10 m <sup>2</sup>	(0,01)	2	0,02
Summe:	0,54		1,14	Summe:	0,54		0,22
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>1,14</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>0,22</b>
<b>Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:</b>				<b>-0,92</b>			
gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht						
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert						
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf						

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **1,14** Werteinheiten bezogen auf Hektar, der Flächenwert der Planung beträgt **0,22** Werteinheiten. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,92** Werteinheiten vor. Das Defizit kann durch eine externe Maßnahme kompensiert werden, der der Vorzug von einer Kompensation im Gebiet gegeben wird, um zur Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen an anderer Stelle das Baugebiet im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden möglichst effizient auszunutzen.

Für die Kompensation von Bodenversiegelungen durch das reine Wohngebiet sind u. a. Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Die Neuanpflanzung von 7 Bäumen erfolgt im Plangebiet. Die Neuanpflanzung von 52 Bäumen erfolgt außerhalb des Plangebiets.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich des Plangebietes wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt. D. h., dass Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden. Von den vorhandenen Bäumen besitzen vier einen Stammdurchmesser von rd. 10 bis 15 cm (Altersklasse 1), elf von 20 bis 40 cm (Altersklasse 2), ein Baum von 45 cm (Altersklasse 3) und sieben von 60 – 90 cm (Altersklasse 4).

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer Selbstverpflichtung gesichert. Diese werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 603, Flur 2 in der Gemarkung Woltwiesche ausgeglichen. Auf der Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> ist Anpflanzung einer 10 m breiten Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit höheren Einzelbäumen vorzunehmen. Dabei sind mind. 40 strauchartige und mind. 52 baumartige Gehölze zu pflanzen. Diese soll gleichzeitig den Eingriffen für die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzen dienen. Darüber hinaus ist auf einer Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> ein artenarmes Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche durch eine Einsaat mit Regio-Saatgut mit hohem Krautanteil oder durch Heumulchsaat, Heusaat, Heudrusch o.ä. zur Begrünung mit autochthonen, standortheimischen Arten zu entwickeln.

Zur weiteren Entwicklung und während der Unterhaltungspflege werden die Flächen wie folgt genutzt:

In den ersten 5 Jahren:

- mehrjähriges Mähen mit jeweils 3 Pflegegängen zur Aushagerung nach dem 15.06., nach der Wiesenvogelbrut, Abtransport des Mähgutes,
- keine Düngung zur Aushagerung der Fläche.

Ab dem 6. Jahr:

- Nutzung als Dauergrünland; Mähweise, Mähweide oder Weide,
- Kein Walzen, Striegeln und Abschleppen im Zeitraum 15.03. und 15.06.; kein Pflegeumbruch;
- Keine Entwässerungsmaßnahmen sowie Veränderung des Bodenreliefs, insbesondere Senken und Mulden,
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Erhaltungsdüngung in Abhängigkeit von Bestandsentwicklung.

Wiesennutzung:

- Ein- bis zweischürige Mahd, erste Mahd im Jahr frühestens ab dem 15.06., nach der Wiesenvogelbrut, Abtransport des Mähgutes.
- Weidenutzung: Zeitraum und Intensität der Nutzung entsprechend Aufwuchs und vorkommenden Zielarten, angepasste Besatzstärke bzw. –dichte,
- Ggf. Nachmahd im Herbst für kurzrasiges Grünland im Winter, insbesondere als Nachbearbeitung bei selektivem Fraßverhalten, z. B. extensive Pferdehaltung.

Durch die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme über die gesamte Fläche wird der Wertfaktor 3 erreicht. Damit erfolgt eine Aufwertung um 2 WE. Damit wird der Verlust vollständig kompensiert.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Zudem werden durch die Inanspruchnahme der potenziellen Lebensräume gefährdete bzw. besonders geschützte Arten verloren gehen. Von der Planung sind Fledermäuse und Vogelarten betroffen.

Es wurden daher in Abstimmung mit Fachplanern vorsorglich zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahme soll im Plangebiet realisiert werden. Die Gemeinde hält diese Vorgehensweise für angemessen, um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen und die notwendigen CEF-Maßnahmen für die geschützten Arten durchzuführen und folgt den fachlichen Expertisen des Fachplanungsbüros. Infolgedessen werden Vorsorglich folgende Maßnahmen vorgenommen:

1. Anbringen von vier Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen oder Gebäuden.
2. Anbringen von vier künstlichen Nisthöhlen für Höhlenbrüter wie Blau- oder Kohlmeise an Bäumen oder Gebäuden. Die künstlichen Nisthöhlen und Quartiere sind vor Beginn der auf den Eingriff folgenden Vogelbrutzeit bzw. vor dem Beginn der Fledermausaktivität nach dem Winterschlaf anzubringen, d. h. für die Vogelkästen vor dem 15. März und für die Fledermausquartiere vor dem 1. April.

#### **b) Bodenschutz**

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

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

#### **c) Mensch**

Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Schienenverkehrslärm werden durch die Aufnahme von Maßnahmen zum passiven (baulichen) Schallschutz minimiert bzw. vermieden.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Vorbereitung notwendiger Wohnentwicklungsflächen – bestehen nur eingeschränkt alternative Planungsmöglichkeiten zu den Bebauungsplanfestsetzungen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand. Der gewählte Versiegelungsgrad wurde im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche, im Hinblick auf die geringe Größe des Baugrundstücks gewählt. Somit kann innerhalb des Ortes eine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden und der Eingriff an anderer Stelle, die noch nicht baulich vorgeprägt ist, insbesondere am Rande von Lengede, wo den Böden eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit zugeordnet wurde, vermieden werden. Dort ist auch mit dem potenziellen Lebensraum für Feldhamstern zu rechnen. Die Gemeinde Lengede steht auf Grund der konstant zu-

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

nehmenden Nachfrage vor der Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum. Die Konzentration von Wohnstätten soll nach den raumordnerischen Vorgaben innerhalb der zentralen Orte erhalten werden. Daher zieht es die Gemeinde vor, die bestehende Infrastruktur zu nutzen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des geplanten Gebiets, erfolgt die Festsetzung von zwei Stichwegen. Diese wurden im Sinne einer ruhigen Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Einwohner der angrenzenden Bebauung sowie aus Sicht der Verkehrssicherung festgesetzt. Nach der Prüfung aller Alternativen, kann insofern auf die zweite Zufahrt nicht verzichtet werden.

### **3.2.5 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben begründet, die gem. § 50 BImSchG genehmigungspflichtig wären noch befinden sich Anlagen in der näheren Umgebung, die einer Genehmigung bedürften und von denen im Sinne der Störfallrichtlinie eine Gefahr ausgehen könnte.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

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

---

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

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf die Ergebnisse einer Fledermaus- und Brutvogelkartierung zurückgegriffen.

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

---

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

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



### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 070 "Glückauf-Ring" mit örtlicher Bauvorschrift wird erforderlich, um in Grundzentrum der Gemeinde die Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen. Darüber hinaus soll eine Nachverdichtung durch die Wohnbebauung im bisherigen Blockinnenbereich ermöglicht werden.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,54 ha, die als reines Wohngebiet festgesetzt wird. Für die ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten von 50 % sowie 100 %iger Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen ergibt sich eine maximal zugelassene Versiegelung von rd. 0,34 ha. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Um eine Durchgründung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Laub- oder Obstgehölzen getroffen. Dabei wird bestimmt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum heimischer Arten zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichartig zu ersetzen ist.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand. Der gewählte Versiegelungsgrad wurde im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche, im Hinblick auf die geringe Größe des Baugrundstücks gewählt. Somit kann innerhalb des Ortes eine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden und der Eingriff an anderer Stelle, die noch nicht baulich vorgeprägt ist, insbesondere am Rande von Lengede, wo den Böden eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit zugeordnet wurde, vermieden werden.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation zugrunde gelegt.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet, diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein. Für die Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen wirksam, welche durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Mensch sowie für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung voraussichtlich keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

### 3.3.4 Quellen zu Beschreibungen und Bewertungen

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Fass. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband (ehem. Zweckverband) Großraum Braunschweig.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. .v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v.
- 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

#### 4.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Reines Wohngebiet	0,50	93 %
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04	7 %
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>0,54</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

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

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erlassen wird, liegt südöstlich innerhalb der bebauten Ortslage von Lengede. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft, der in 50er Jahre des 20. Jahrhunderts bebauten Bergarbeiterwohnungen, insbesondere an die örtliche Bauvorschrift "Alter Ortskern".

Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einer angemessenen Ortsbildprägung dient.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, um auch unterschiedlichen Gestaltungswünschen von zukünftigen Bauherren Rechnung tragen zu können. Alle Regelungen tragen dazu bei, Disharmonien im Ortsbild zu vermeiden.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Nr. 070 "Glückauf-Ring". Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen.

- Zu § 2: In der Ortschaft Lengede sind prinzipiell beidseitig gleich geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Zudem liegt der Planungsbereich innerhalb des Bergarbeitergebiets, wo ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Der Spielraum für die gewählten Dachneigungen wird mit 30- 40° 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: Durch die Festsetzung der Dachfarben wie in der Nachbarschaft, wird für ein harmonisches Ortsbild mit Bezug zu der bestehenden Bebauung Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.
- Es wird ferner bestimmt, dass bei Reihen- und Doppelhäusern Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu wählen sind.
- Um dem lokalen Klima in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung Rechnung zu tragen, sollen mindestens 50 % der Dachfläche der Nebengebäude mit einem begrüntem Dach versehen werden.
- Zu § 4: Die Regelungen bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden dienen der Einbindung in das Ortsbild. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung, die durch die ehemaligen Bergarbeiterwohnungen geprägt ist, einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.
- Zu § 5: Die Vorschriften zur Gestaltung der Art und Höhe der Einfriedungen soll auch weiterhin ein offenes Erscheinungsbild in dem neuen Baugebiet gewährleisten. Die Abgrenzung der Grundstücke innerhalb der näheren Umgebung ist mit nicht blickdichtem Doppelstabmattenzaun gekennzeichnet. Die Einfriedungen der Grundstücke sollen so gestaltet werden, dass sie für kleine Tiere durchlässig sind.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Vorbeugender Brandschutz

Am 28.01.2019 gibt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.  
Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise 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

Mit dem Schreiben vom 04.01.2019 gibt die **Niedersächsische Landesstraßenbehörde** folgende Hinweise:

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

### - Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt mit ihrem Schreiben vom 11.01.2019 folgende Hinweise:

- 1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Lengede.  
In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bebauungsplan.
- 2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation ab-

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

hängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.

- 3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstand-orte 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** teilt am 08.01.2019 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 sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

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

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Am 25.01.2019 gibt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** folgende Hinweise:

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.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Der **Landkreis Peine** gibt am 06.05.2019 folgende Hinweise:

Stichwege und Stichstraßen werden aus Sicherheitsgründen nicht angefahren, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge, mit einer Gesamtlänge von 11 m und bauartbedingten Überhängen hinter der Hinterachse von bis zu 2,0 m, besteht oder ein sicherer Durchlass geschaffen wird.

Um die Befahrbarkeit des privat erschlossenen Bereichs für Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen, muss an der eingezeichneten Verengung ein Durchlass mit einer Mindestbreite von 3,55 m erhalten bleiben, um eine durchgehende Erschließung zu schaffen. Um die Durchfahrt nur für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen, kann ein Absperrpfosten mit Dreikantschloss angebracht werden, die Daten liegen dem Bauunternehmer bereits vor.

Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen und den Einsatzfahrzeugen sind Geh- und Fahrrechte zu gewähren. Der Stichweg, der auf Höhe des Gebäudes mit der Hausnummer 12 beginnt und nach Süden in Richtung des Gebäudes mit der Hausnummer 20 zeigt, wird nicht befahren.

An der Außenseite von Wendeanlagen, bei Verschwenkungen und Kurven ist eine Freihaltezone von 1 m Breite für ausschwenkende Fahrzeugüberhänge vorzusehen (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Für die Zufahrt zur Wendeanlage beträgt die erforderliche Mindestfahrbahnbreite 5,5 m.

Nähere Informationen sind dem Kapitel 3.1 "Wendekreise/Wendeschleifen" der "DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung) zu entnehmen. Einen Wendekreis mit geeigneten Maßen zeigt z. B. die Abbildung "Wendekreis\_RASSt\_06\_Bild\_58" aus den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASSt 06).

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

Für ein gefahrloses An- und Abfahren der Abfallsammelfahrzeuge sind auch folgende Punkte zu beachten:

- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- 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, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeugüberhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.
- 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.

Für Wege und Straßen, die nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können, wird die Einrichtung eines Abfallsammelplatzes empfohlen. Dieser sollte sich an der nächstgelegenen, für Schwerlastfahrzeuge befahrbaren, öffentlichen Straße (Glückauf-Ring) befinden. Für Abfallsammelplätze sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Der Sammelplatz ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind durch die Anlieger auf dem ausgewiesenen Sammelplatz zur Abholung bereitzustellen.
- Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter durch die Anlieger wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.
- Der Sammelplatz ist so anzulegen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz ist so zu dimensionieren, dass Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können sowie beladen werden können.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl zukünftiger Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter der A+B Landkreis Peine, Grob- und Sperrmüll sowie Gelbe Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen. Für die Bereitstellung aller Sammelfraktionen (Restmüll, Biomüll, Papier, Gelber Sack sowie Grob- und Sperrmüll) an einem Abfuhrtag, sind 6 m<sup>2</sup> für einen Einfamilienhaushalt ausreichend.

Zugelassene Abfallbehälter weisen in ihrer Standfläche folgende Abmaße auf:

Volumen [L]	Tiefe [m]	Breite [m]
60	0,51	0,44
120	0,54	0,48
240	0,72	0,58
770	0,77	1,35
1100	1,06	1,36

### - Verkehrliche Erschließung

Das **Polizeikommissariat Peine** gibt am 11.04.2019 folgende Hinweise:

Die zur Erschließung der Wohneinheiten geplanten 5,00 m breiten Stichwege sollten als "normale Einmündung" an den Glückauf-Ring angeschlossen werden, um die in einer Tempo 30-Zone vorherrschende allgemeine Vorfahrtsregel "Rechts vor Links" zu gewährleisten. Beispielsweise wäre eine Zuwegung über einen "abgesenkten Bord" kontraproduktiv.



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

### **- Bodenschutz**

Am 02.05.2019 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** Folgendes mit:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden und wie beschrieben verdichtungsempfindlichen Bereiche (z. B. zukünftige Gärten und Freiflächen) zu vermeiden, sollte im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden.

### **- Baugrund**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 02.05.2019 folgende Hinweise:

Im Untergrund der Planungsfläche in Lengede, Glückauf-Ring liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe, in der infolge irregulärer Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 4 km von der Planungsfläche entfernt und stammen aus einer anderen geologischen Epoche (Zechstein).

Da es sich im vorliegenden Fall um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt eine Einstufung der Planungsfläche in die Gefährdungskategorie 1 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion (Erdfälle) ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

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 Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

(...)

Das geplante Bebauungsgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im durch Bergbau beeinflussten Bereich inaktiver Betriebe. Nach zur Verfügung stehender Information ging jedoch unterhalb des Gebiets kein Bergbau um.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

---

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 als Offenlage durchgeführt.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

---

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 21.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.01.2019 aufgefordert.

### **7.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

---

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 04.04.2019 bis zum einschließlich 06.05.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan "Glückauf-Ring" mit örtlicher Bauvorschrift hat das Ziel, Bauland am Grundzentrum bereitzustellen, um den Wohnraumbedarf vorrangig im Rahmen der Eigenentwicklung durch Nachverdichtung decken zu können. Es soll auch die Entstehung von Geschosswohnungen und Reihenhäuser ermöglicht werden, um breiten Bevölkerungsschichten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Insbesondere soll auch Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern und barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen ermöglicht werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,54 ha. Für die ein reines Wohngebiet festgesetzt wird. Für zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 kann es dort mit den zulässigen Überschreitungen durch Stellplätze und Garagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,30 ha kommen.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des sogenannten Städtetagsmodells<sup>9)</sup> vorgenommen worden und im Ergebnis zum Gegenstand der Abwägung gemacht worden.

---

<sup>9)</sup> Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Hannover 2013

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch planexterne Maßnahme erbracht.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

## **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

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

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

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

Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand. Der gewählte Versiegelungsgrad wurde im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche, im Hinblick auf die geringe Größe des Baugrundstücks gewählt. Somit kann innerhalb des Ortes eine sinnvolle Nachverdichtung stattfinden und der Eingriff an anderer Stelle, die noch nicht baulich vorgeprägt ist, insbesondere am Rande von Lengede, wo den Böden eine sehr hohe bis äußerst hohe Ertragsfähigkeit zugeordnet wurde, vermieden werden.

Durch die Planung wird es zur erstmaligen Überbauung bisher unversiegelter Flächen kommen. Es ist daher mit negativen Auswirkungen auf die naturräumlichen Schutzgüter Insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist neben dem Boden und Wasser betroffen. Im Plangebiet wurden besonders geschützte bzw. bedrohte Tierarten vorgefunden. Es wurden daher in Abstimmung mit Fachplanern vorsorglich zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ermittelt (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahme soll im Plangebiet realisiert werden. Die Gemeinde hält diese Vorgehensweise für angemessen, um den erforderlichen Ausgleich zu erbringen und die notwendigen CEF-Maßnahmen für die geschützten Arten durchzuführen und folgt den fachlichen Expertisen des Fachplanungsbüros.

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

Unter Bezugnahme auf die Topographie des Plangebietes sowie auf die angrenzende Bebauung wird die Firsthöhe baulicher Anlagen auf 11 m begrenzt. Die geplante Höhe lässt eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu. Darüber hinaus setzen den Bebauungsplan maximal zwei volle Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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.

Diese werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 603, Flur 2 in der Gemarkung Woltwiesche ausgeglichen. Auf der Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> ist Anpflanzung einer 10 m breiten Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit höheren Einzelbäumen vorzunehmen. Dabei sind mind. 40 strauchartige und mind. 52 baumartige Gehölze zu pflanzen. Diese soll gleichzeitig den Eingriffen für die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzen dienen. Darüber hinaus ist auf einer Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> ein artenarmes Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche durch eine Einsaat mit Regio-Saatgut mit hohem Krautanteil oder durch Heumulchsaat, Heusaat, Heudrusch o.ä. zur Begrünung mit autochthonen, standortheimischen Arten zu entwickeln. Durch die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme über die gesamte Fläche wird der Wertfaktor 3 erreicht. Damit erfolgt eine Aufwertung um 2 WE.

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.

Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Schienenverkehrslärm werden durch die Aufnahme von Maßnahmen zum passiven (baulichen) Schallschutz minimiert bzw. vermieden. Im Hinblick auf die vorgeprägte Lage ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale sowie Sachgüter wurden nicht ermittelt.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten. Wesentliche Hinderungsgründe, welche eine Vollziehbarkeit der Planung infrage stellen, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht erkennbar.

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

---

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

## **10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

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

Der Glückauf-Ring, von wo aus die Erschließung erfolgt, ist bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt privatrechtlich.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

## **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 04.04.2019 bis 06.05.2019 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:

- 1) Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel Ermittlung des Baumbestandes 2017 /2018 Artenschutz-Fachbeitrag
- 2) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 070 "Glückauf-Ring" der Gemeinde Lengede