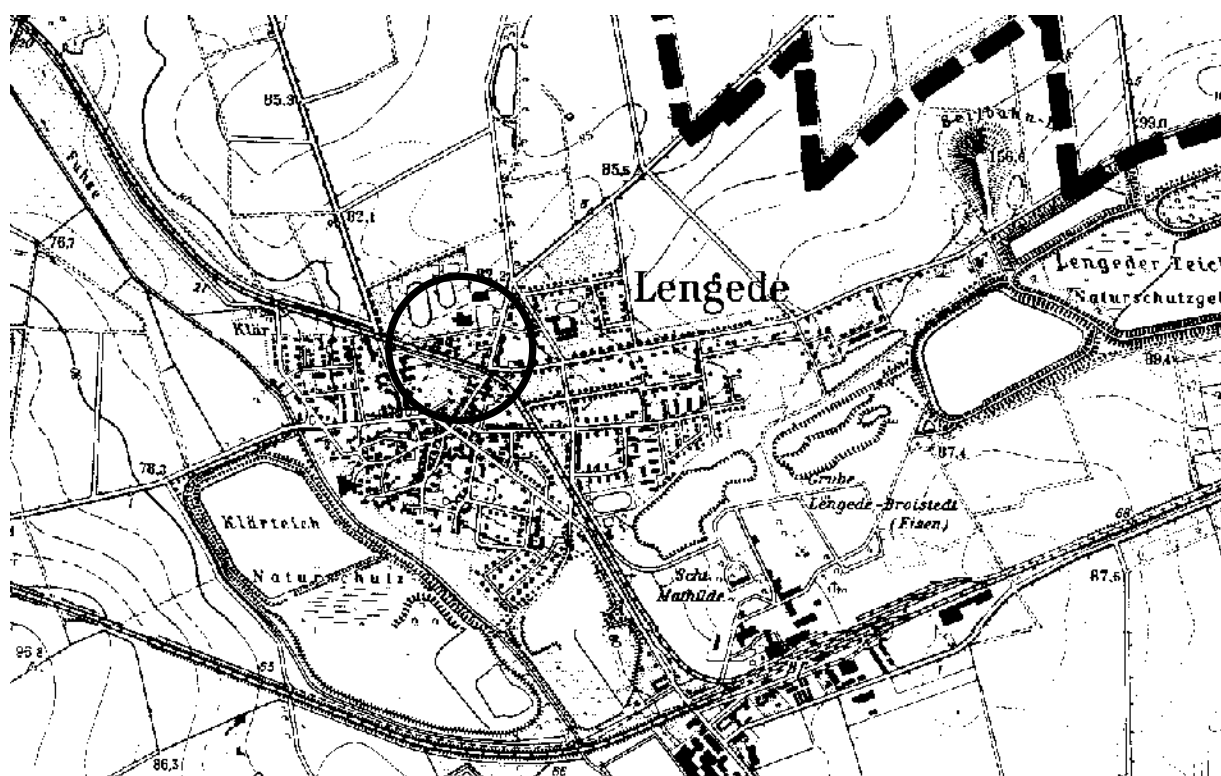


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 030 "An der Realschule", 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift



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



Stand: 11/2019
§ 10(1) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	8
3.0 Umweltbelange	9
3.1 Naturschutz und Umweltbelange	9
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	10
5.0 Flächenbilanz	11
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	11
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	14
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	14
9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	14
10.0 Verfahrensvermerk	15

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lengede liegt im Süden des Landkreises Peine. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. "030"An der Realschule", 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift" soll innerhalb des Ortskerns von Lengede direkt an der Lafferder Straße ein unbeplanter Innenbereich erstmalig überplant werden und zugleich der vorhandene Bebauungsplan geändert werden. Die geplante Fläche umfasst rd. 0,39 ha. Der Bebauungsplan Nr. 30 setzt in seinem Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Die Festsetzung eines Mischgebiets erfolgt ebenfalls für den vorliegenden Planbereich. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits die südlich angrenzende Fläche der damals vorliegenden Planungsabsicht angepasst. Mittlerweile konnte der Investor zusätzlich die Fläche der vorliegenden Änderung erwerben, so dass eine räumliche Ausdehnung der geplanten Bebauung erfolgen kann. Hierzu wird die 2. Änderung und Erweiterung erforderlich. Die Festsetzungen werden der 1. Änderung mit einer dreigeschossigen abweichenden Bauweise und mit einer GRZ von 0,6 angepasst, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum zu ermöglichen. Hiermit sollen ca. 33 Wohneinheiten mit zum Teil alten- und behindertengerechten Wohnungen entstehen. So wird einerseits einer Nachverdichtung des Ortskerns Rechnung getragen, andererseits den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungssichten entsprochen und eine nachhaltige Planung vorgenommen. Um eine Verbindung zu dem südlich angrenzenden Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes herstellen zu können, wird zugleich ein 3 m Streifen der 1. Änderung in den Plangeltungsbereich mit aufgenommen, zur Verbindung der Baugrenzen in diesem Bereich.

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 und 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.

Die aus den Orten Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rund 13.400 Einwohner auf einer Fläche von rd. 34,22 ha. Naturräumlich gesehen ist Lengede Teil der Bördenregion bzw. der Braunschweiger – Hildesheimer Lössbörde mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig¹⁾.

Den zentralen Siedlungs-, Arbeitsstätten- und Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bilden die Ortschaften Lengede und Broistedt am Kreuzungspunkt der Landesstraße L 472 mit der Haupteisenbahnstrecke Hildesheim – Braunschweig. Entsprechend der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen der beiden Ortschaften bilden sie das Grundzentrum (RROP 2008) in der Gemeinde. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2012 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzt das Grundzentrum Lengede zusätz-

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

lich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem liegt Lengede an der Siedlungsachse Salzgitter Bad / Salzgitter-Gebhardshagen / Salzgitter-Lebenstedt / Broistedt / Lengede (1.1.2)²⁾.

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

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

Mit zurzeit rd. 5.500 Einwohnern ist Lengede die größte Ortschaft in der Gemeinde. In Verbindung mit Broistedt besitzt der Ort eine besondere Bedeutung als Arbeitsstättenstandort. Die Einzelhandelsstruktur ist gut ausgeprägt.

Die medizinische Grundversorgung ist durch mehrere praktische Ärzte, Zahnärzte 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 Bebauungsplan befindet sich zentral in der bebauten Ortslage. Er grenzt im Norden an die IGS (Integrierte Gesamtschule), im Westen an die Lafferder Straße mit angrenzendem Kerngebiet (MK), im Süden an ein Mischgebiet (MI) und im Osten an den bereits bestehenden Bereich des Bebauungsplans "An der Realschule" der hier ein Mischgebiet festsetzt. Der Bereich ist im RROP als bauleitplanerisch gesichert festgelegt (II 1.1)³⁾. Die Planung sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und der Zahl der zulässigen Geschosse von maximal III vor. Mit der vorliegenden Planung wird der Plangelungsbereich für Geschosswohnungsbau mit z.T. alten- und behindertengerechten Wohnungen entwickelt, wie bereits südlich im Bereich der 1. Änderung vorgesehen. So wird die Wohnraumnachfrage für breite Bevölkerungsschichten gedeckt werden können. Der derzeitige Stand der Planung sieht den Erhalt der Gaststätte an der Lafferder Straße vor.

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

Lengede und Broistedt liegen an der teilräumlichen Siedlungsachse Salzgitter-Bad / Salzgitter-Gebhardshagen / Salzgitter-Lebenstedt / Broistedt / Lengede (Regionalverband (ehemaliger Zweckverband) Großraum Braunschweig; Nahverkehrsplan 2016; C 2.2⁴⁾). Dort ist Folgendes zu beachten:

"Für den ÖPNV sind derartige räumliche Strukturen förderlich, da hier die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen Fahrgastzahlen erreicht werden können. Für den

²⁾ ebenda; beschreibende Darstellungen

³⁾ ebenda

⁴⁾ ebenda; Begründung

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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."

Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m vom Geltungsbereich. Dort ist die Einbindung an vier Buslinien 516 (Vechelde–Vallstedt–Lengede), 530 und 531 (Peine–Ilsede–Lengede–Broistedt) sowie 640 (Salzgitter–Lebenstedt–Broistedt–Lengede) gewährleistet.

Durch die Planung wird dazu beigetragen, für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum bereit zu stellen und Baulücken für die Nachverdichtung freizugeben.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lengede als gemischte Fläche dargestellt. Damit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

Der für den südlichen Streifen geltende Bebauungsplan Nr. 030 "An der Realschule" erlangte mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.08.1996 Rechtskraft. Der Urplan sieht an der Stelle ein Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,5, offenen Bauweisen und max. zwei Vollgeschossen innerhalb der teilweise nur die Errichtung von Stellplätzen und Garagen vorgesehen ist. Dieses wurde mit der 1. Änderung für die südlich angrenzende Fläche angepasst.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans sind notwendige bauplanungsrechtliche Anpassungen wie bereits im Rahmen der 1. Änderung erfolgt, zur Verwirklichung der vorgesehenen dreigeschossigen Wohnbebauung im Zentrum von Lengede. Die Planung trägt insofern zur Bereitstellung von Wohnungen für die Bevölkerung von Lengede bei.

Der Änderungsbereich des Plangebietes liegt zentral in der Ortslage Lengede und wird südwestlich von der Lafferder Straße und südöstlich durch eine Wohn- und Geschäftsbauung, die sich zwischen Plangebiet und Bodenstedter Weg befindet, begrenzt. Im Norden des Plangebiets liegt das Grundstück der IGS. Im Osten des Änderungsbereichs liegt der bereits gültige Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Lafferder Straße sowie über den Bereich der 1. Änderung mit Anbindung an die Sackgasse.

Die Erweiterung und Änderung des vorhandenen Bebauungsplans "An der Realschule" ist erforderlich, um eine städtebauliche Verdichtung am vorliegenden Standort mit dem Ziel einer dreigeschossigen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,39 ha, für die eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt wird. Mit der Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze kann es bis zu einer maximal möglichen Versiegelung von 0,8 des Plangebiets kommen, was einer Versiegelung von maximal 0,31 ha entspricht.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Auch wenn er in einer zeitlichen Abfolge und in einem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten (1. Änderung) steht, steht eine Fläche von weniger als 20.000 m² zur Disposition. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Aufgrund der bereits stattgefundenen Durchmischung des Plangebietes mit Wohnen und gewerblichen Nutzung und wegen des weiterhin vorgesehenen Mischgebietes (MI) bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, um im Ortszentrum von Lengede die innerstädtische Verdichtung im Rahmen voranzutreiben und die Umsetzung der Maßnahmen bauleitplanerisch abzusichern. Hiermit soll entsprechend der Nachfrage und um der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum nachzukommen ein Areal für Geschosswohnbau für breite Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Bereits mit der 1. Änderung sollte Wohnraum in Mehrgeschosswohnbau südlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung entstehen. Durch den Flächenerwerb der nunmehr überplanten Flächen kann ein gesamtheitliches Konzept in dem Bereich der 1. Änderung sowie der 2. Änderung und Erweiterung entstehen. Um auch diese Einheitlichkeit planungsrechtlich vorzubereiten, werden die Festsetzungen der 1. Änderung für den vorliegenden Planbereich übernommen. Gleichfalls entfällt die Baugrenze im Norden der 1. Änderung. In dem vorhandenen Bebauungsplangebiet ist Geschosswohnbau mit III Geschossen geplant. Insgesamt sollen ca. 33 Wohnungen, z.T. barrierearm und rollstuhlgerecht, entstehen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die im Sinne der Nachverdichtung überplant werden soll.

Wegen der verkehrlich und technisch erschlossenen Lage des Plangeltungsbereichs und seiner integrierten Lage erzeugt die Planaufstellung bzw. -änderung gegenüber dem geltenden Bauplanungsrecht keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Belange von Natur und Landschaft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

Der Planbereich liegt im Ortszentrum von Lengede an der "Lafferder Straße". Aufgrund der Entwicklung und Erweiterung der Flächennutzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "An der Realschule" werden die Festsetzungen identisch zu der 1. Änderung übernommen.

So werden auch hier unter Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß stärker emittieren oder aber nicht in dem geplanten neuen Ortszentrum von Lengede angesiedelt werden sollen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die bebaubaren Flächen des Planbereichs als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Errichtung der Gebäude, dessen Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig. Damit soll die Errichtung des Geschosswohnungsbaus in Form eines versetzten Gebäuderiegels o.ä. ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig über Baugrenzen formuliert, die zu den angrenzenden Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einhält. Lediglich im Süden des Plangebietes wird ein Teilbereich der 1. Änderung überplant, um beide Grundstücke miteinander verbinden zu können.

Die Grundstücke können im Sinne des § 1a BauGB städtebaulich verdichtet bebaut werden. Dieses wird auch durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen und abweichender Bauweise unterstützt. Es können somit Gebäude mit maximal III Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss auf einer Länge von über 50 m errichtet werden. Diese größere Struktur verstärkt die erwünschte Verdichtung der Ortsmitte von Lengede. Da das Plangebiet mitten in der historisch gewachsenen inneren Ortslage liegt, in der auch die umgebende Bestandsbebauung eine höhere Verdichtung aufweist, wird die Grundflächenzahl mit der Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,6 gewählt. Diese kann gem. § 19 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 0,8 überschritten werden.

Um eine ortstypische Durchgrünung des Baugebietes zu sichern, ist auf mindestens 5% der Grundstücksfläche je angefangene zu begrünende 15 m² ein einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Eiche, Vogelkirsche, Kastanie und Linde zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 6 Stellplätze bzw. Garagen ein baumartiges Gehölz wie Winterlinde, Hainbuche, Stieleiche, Ahorn zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und im Fall ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

2.2 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die bereits vorhandene "Lafferder Straße".

Die Erschließung des Baugebiets durch Müllabfuhr und die Feuerwehr ist dadurch gewährleistet.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Park- und Stellplatzflächen

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

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine.

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

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

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe durch die Anlieger hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. 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 Lafferder Straße vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie usw. gegeben bzw. durch Ergänzungen möglich.

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Lengede. Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband grundsätzlich bereit, wobei jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das von der Gemeinde betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Lengede.

2.4 Brandschutz

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

2.5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu informieren.

3.0 Umweltbelange

3.1 Naturschutz und Umweltbelange

Der Änderungsbereich wie auch die nahe Umgebung ist als klassische gemischte Bebauung anzuhalten, die z.T. als Einzelbaukörper, z.T. auch verdichtet mit größeren Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen bebaut ist. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als weitestgehend beräumte Hausgärten zu charakterisieren. Das zu beplanende Grundstück ist mit einem Einzelhaus (Gaststätte), Nebengelassen und, von der Lafferder Straße abgewandt, mit einem großflächigen Parkplatz bebaut. 5 Ältere und mittlere Bäume finden sich innerhalb des Änderungsbereiches zwischen Bebauung und ehemaliger Gartennutzung.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung – erfolgt sind oder zulässig waren.

Während die westliche Hälfte des Planbereiches fast vollständig versiegelt ist, ist die östliche Hälfte unbebaut. Durch die Festsetzungen lässt die Bebauungsplanänderung und Erweiterung eine weitergehende Versiegelung durch Hauptanlagen zu, in dem die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt wird. Mit zulässiger Überschreitung wird die zulässige Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf insgesamt maximal 80% der Baugebietsfläche begrenzt. In der Folge findet eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche statt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Durchgründung der Stellplätze aus der 1. Änderung übernommen. Zusätzlich ist auf mindestens 5% der Grundstücksfläche (rd. 195 m²) je angefangene zu begründende 15 m² ein einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Eiche, Vogelkirsche, Kastanie und Linde zu pflanzen. Dies entspricht ca. 13 Bäumen.

Insofern wird der Eingriff für entfallende Gehölze vollständig auf dem Grundstück kompensiert.

Vor diesem Hintergrund erzeugt die Planung keinen weitergehenden Eingriff im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Der eingangs beschriebene Bestand lässt die Annahme zu, dass der Planbereich keine Eignung für Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten aufweist. Aufgrund der zulässigen Versiegelung innerhalb der Wohngebiete durch eine

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Lage des Planbereichs innerhalb der bebauten Ortslage als auch der Struktur der Hausgärten, des Gehölzbestandes besteht allenfalls eine Betroffenheit europäischer Vogelarten und Fledermäuse. Anhaltspunkte für das Vorkommen von vom Aussterben bedrohten liegen Arten nicht vor.

Unabhängig davon sind die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, verbindlich zu beachten. Entsprechend sind die Abriss- und Baumaßnahmen oder Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit resp. mit der Begleitung einer Fachperson durchzuführen.

Aufgrund des zeitlichen Verlaufs der Bauleitplanverfahren außerhalb der Vegetationsperiode sind die geforderten Kartierungen nicht zielführend. Entsprechende Untersuchungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert und vor der Realisierung des Bauvorhabens in bestimmten Zeiträumen durch eine Fachperson durchgeführt. Ggf. wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen vornehmen.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Für den Bebauungsplan "An der Realschule" 1. Änderung wurde eine Örtliche Bauvorschrift erlassen, die über eine entsprechende Gestaltung weitere Regelungen zur harmonischen Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Diese wird für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung übernommen.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zu § 2: In der Ortschaft Lengede sind prinzipiell bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der bereits bebauten Nachbarschaft. Durch die Zulässigkeit von Dachneigungen von 27°- 47° werden ausreichende Spielräume gewährleistet.

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

Zu § 4: Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1 m begrenzt wird.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete (MI)	0,39 ha	100%
Plangeltungsbereich	0,39 ha	100%

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit der Stellungnahme vom 01.08.2019 teilt der **Landkreis Peine** folgende Hinweise mit:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³ /Std. und ist für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 150 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mind. 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1:3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mind. 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise 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.

Am 04.08.2019 gibt der **Gemeindebrandmeister der Freiwilliger Feuerwehr Lengede** folgende Hinweise:

In der vorliegenden Fassung lässt der Bebauungsplan Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zu. Ich weise darauf hin, dass der nach NBauO erforderliche zweite Rettungsweg ab einer Brüstungshöhe von 8m über Geländeoberfläche nicht mehr durch vorhandene Rettungsgeräte der Feuerwehr der Gemeinde Lengede sichergestellt werden kann, da ab dieser Höhe ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich ist.

Ich bitte daher um Prüfung, ob der Ausbau von Dachgeschossen bei vorhandenen drei Vollgeschossen ausgeschlossen oder ein verpflichtender Hinweis auf die anderweitige Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

- Immissionsschutz

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist in Ihrer Stellungnahme vom 30.07.2019 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Peine** gibt am 30.07.2019 folgende Hinweise:

1. Die Wasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Lengede.
2. Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes Garantien für ausreichenden Brandgrundsatz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.
3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.
4. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir um Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungsleitungen.

Mit der Stellungnahme vom 09.07.2019 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise mit:

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 Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

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

Die **Vodafone GmbH** teilt mit ihrer Stellungnahme vom 11.10.2019 folgende Hinweise mit:

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

- Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 24.07.2019 folgende Hinweise:

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schicht-getreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

- Kampfmittelbeseitigung

Mit seinem Schreiben vom 18.07.2019 teilt das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**, Regionaldirektion Hameln weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können.

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf im Rahmen einer Auslegung vom 04.07.2019 bis zum 05.08.2019 in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben der Gemeinde Lengede vom 04.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2019 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 04.10.2019 bis 04.11.2019 in der Gemeinde Lengede stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die zur Verwirklichung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind bereits vorhanden. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, ggf. auszubauenden, Netze.

9.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Lengede, Landkreis Peine

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2019 bis zum 04.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Vechelde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lengede, den

.....
(Bürgermeisterin)