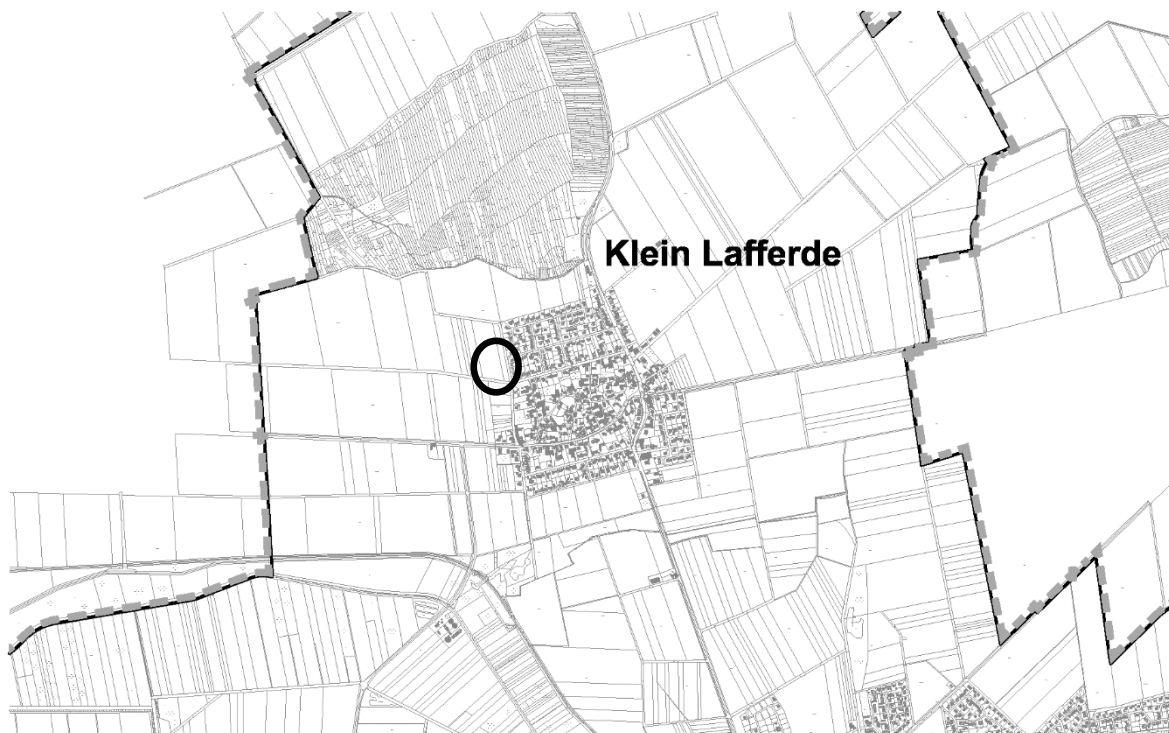


# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 075 "Oberger Weg Nord" mit örtlicher Bauvorschrift zugl. 4. Änderung Nr. 4 "Holzkampsgärten"**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: §10(1) BauGB

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>8</b>
3.1 Natur und Landschaft	8
3.2 Immissionsschutz	10
3.3 Bodenschutz	10
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>5.0 Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>11</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>12</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>17</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>17</b>
<b>9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>17</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>
<b>Anhang</b>	<b>19</b>

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Lengede zählt zurzeit ca. 13.600 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 ostwestlicher Richtung durch das Gemeindegebiet. Zwischen Lengede und Broistedt befindet sich ein Haltepunkt, der an ein Park-and-ride-System angeschlossen ist. Ein zweiter Haltepunkt existiert in der Ortslage Woltwiesche.

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

Die Ortschaft Klein Lafferde zählt gegenwärtig rund 1.240 Einwohner und liegt nördlich der Ortschaft Lengede.

Die medizinische Grundversorgung der Gemeinde ist durch mehrere praktische Ärzte, Zahnärzte sowie Apotheken in der Ortschaft Lengede sichergestellt. Für die Kinderbetreuung der Kinder aus Klein Lafferde bestehen in der Ortschaft ein Kindergarten und eine Kinderkrippe. Die nächstliegende Grundschule befindet sich in Woltwiesche und die Integrierte Gesamtschule (IGS) befindet sich in der Ortschaft Lengede. Für die Wohnbedürfnisse älterer Menschen gibt es dort Seniorenwohn- und Pflegeheime.

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

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

---

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

Die aus den Ortschaften Barbecke, Broistedt, Klein Lafferde, Lengede und Woltwiesche bestehende Gemeinde hat zurzeit rd. 13.600 Einwohner. Als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig. Danach ist die Ortschaft Lengede als Grundzentrum festgelegt. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum die Ortschaften Lengede und Broistedt. Nach weiteren regionalplanerischen Vorgaben gehört Lengede zur Siedlungsachse Salzgitter-Bad – Salzgitter-Gebhardshagen – Salzgitter-Lebenstedt – Broistedt – Lengede (RROP I 1.1.2 und II 1.1.2).

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

*"Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadt-*

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

*bahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemein-den würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadt-bahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Ein-zugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Ab-stand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich."*

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

Die Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr ist durch das Busliniennetz mit Haltestellen in einer Entfernung von ca. 700 m an der Peiner Straße gewährleistet. Das Busangebot besteht aus zwei Linien: 530 (Peine – Ilsede – Lengede- Broistedt- Salz-gitter-Lebenstedt) und 531 (Peine – Ilsede – Lengede – Broistedt). Für eine fußläufige Anbindung sollte eine Buslinie idealerweise über Haltepunkte in einer Entfernung von 300 bis 500 m verfügen. Diese Werte sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen his-torischen Entwicklung sowie der Lage der Erschließungsstraßen nicht immer einhaltbar und können für das vorliegende Baugebiet (800 m) auch nicht eingehalten werden. Da für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein Radius von 3.000 m zumutbar ist, wird auch eine Entfernung von 800 m, wie im vorliegenden Fall, aufgrund der noch gegebenen Nähe in Kauf genommen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Klein Lafferde am Übergang zur freien Landschaft. Südlich von Klein Laf-ferde ist die Fuhseniederung. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Klein Lafferde unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Ziel ist die planerische Vorbe-reitung einer Siedlungserweiterung, um für den Bedarf der inneren Umsetzung und Ei-genentwicklung ca. 5 Bauplätze für Einzelhäuser bereitzustellen.

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

Westlich davon ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Im Südwesten schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an. Darüber hinaus grenzen in einer Entfernung von ca. 850 m Vorranggebiete für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)), die entlang der Fuhse festgelegt sind, an. In diesem Bereich befindet sich auch das Vor-ranggebiet für eine zentrale Kläranlage. Alle Bereiche werden überlagert durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft (III1.4 (6) / (8)).

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

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

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

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage

---

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf Flächen vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich des Ortschaftes Klein Lafferde anschließt.

Es handelt sich um die erstmalige Bebauung der Außenbereichsflächen und deren Einbeziehung in den Siedlungskörper. Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 004 "Holzkampsgärten" und dessen 3. Änderung, die gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.08.1983 in Kraft getreten ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Oberger Weg in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Straßenbreite auf 9,70 m zu erhöhen. Insofern handelt es sich hierbei um die 4. Änderung des Bebauungsplans "Holzkampsgärten".

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 930 m<sup>2</sup> den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der mittelfristigen Bedarfsdeckung für die Eigenentwicklung in Klein Lafferde durch diesen Bebauungsplan nicht absehbar. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht. Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Lengede besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB darstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Der Flächennutzungsplan wird hier in Richtung auf eine Wohnbaufläche (W) berichtigt werden.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Gemeindeteil Klein Lafferde zu schaffen, das zur Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Da innerhalb der Ortschaft keine Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen, ist die Gemeinde dabei gezwungen auf landwirtschaftliche Flächen auszuweichen. Zur Vermeidung und Minimierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB greift die Baugebietsentwicklung bei der Erschließung auf den bisher nur einseitig für die Erschließung genutzte Oberger Weg zurück.

Die Schwerpunktausweisung von Wohnbauland in der Gemeinde erfolgt weiterhin in den grundzentralen Gemeindeteilen.

Die Festsetzung eines Wohngebietes wirkt sich bezogen auf die Umsetzungsstrategie "Gender Mainstreaming" im Grundsatz in gleicher Weise auf die verschiedenen Bevölkerungsgruppen zugunsten der Schaffung von Wohnraum aus.

## **2.0 Planinhalt/Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

#### **- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die Wohnfunktion, andererseits die dörflich gemischte Lage im Ortskern von Klein Lafferde mit hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und der unmittelbaren Lage an landwirtschaftlichen Flächen. Die damit einhergehenden, für eine dörfliche Lage üblichen Störwirkungen wären, bspw. mit denen eines "reinen Wohngebiets" (WR) gem. § 3 BauNVO, nicht zu vereinbaren. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" ermöglicht aber auch den künftigen Bewohnern ihr Wohnumfeld, bspw. in Form einer nicht störenden Kleintierhaltung, dörflicher auszurichten.

Die Festsetzungen zur Ausnutzung des Baugebietes erfolgen in der Weise, wie sie die Gemeinde für ihre anderen Wohnbaugebiete in den Ortsrandlagen der nicht zentralen Orte vorsieht.

So werden die Grundflächenzahlen (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Baustruktur in dörflicher Lage und auf 0,3 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 45 % möglich.

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

In der Umgebung findet sich fast ausnahmslos eine offene Baustruktur, so dass auch für das Plangebiet eine offene (o) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

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

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist vom Bestandschutz auszugehen. Um hier eine Abstandszone zu sichern, ist am Westrand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die durch Klein Lafferde führende Landesstraße L 472 (Peiner Straße) sowie über die Landesstraße L 473 (Braunschweiger Straße) und die L 619. Für die Erschließung des Planbereichs wird auf den innerörtlich gelegene Oberger Weg zurückgegriffen. Im Zuge der Realisierung der Planung wird der Weg vom bis jetzt festgesetzten 9,00 m auf 9,70 m erhöht, um die durch das Baugebiet zusätzlich verursachten Verkehre aufzunehmen.

### **- Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Einbindung des Plangebiets in den öffentlichen Personennahverkehr ist über Haltestellen des öffentlichen Busliniennetz in einer Entfernung von 800 m an der Peiner Straße gegeben. Für eine fußläufige Anbindung sollte eine Buslinie idealerweise über Haltepunkte in einer Entfernung von 300 bis 500 m verfügen. Diese Werte sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung sowie der Lage der Erschließungsstraßen nicht immer einhaltbar und können für das vorliegende Baugebiet (800 m) auch nicht eingehalten werden. Da für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein Radius von 3.000 m zumutbar ist, wird auch eine Entfernung von 800 m, wie im vorliegenden Fall, aufgrund der noch gegebenen Nähe in Kauf genommen.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Nach dem vorgesehenen Ausbau wird der Straßenraum des Oberger Weges ein ausreichendes Flächenangebot zum Parken bieten.

Notwendige Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete in Form von Garagen oder Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nach den Vorgaben der NBauO nachzuweisen.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

## **2.3 Grünflächen**

---

Im Westen des neuen allgemeinen Wohngebietes werden in einer Breite von i. M. 12,00 m im Umfang von 0,13 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens soll eine Mulde zur Regenwasserrückhaltung angelegt werden, um das Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über die in dem Oberger Weg liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. möglich.

Die Oberflächenentwässerung soll soweit notwendig nach Westen in die anzulegende Regenwasserrückhaltungmulde erfolgen.

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

## **2.5 Brandschutz**

---

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

## **3.0 Umweltbelange**

---

### **3.1 Natur und Landschaft**

---

Der Planbereich stellt sich als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in unmittelbarer Randlage zum bebauten Siedlungsbereich von Klein Lafferde dar.

Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Peine bestehen für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht, noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen. Das Plangebiet liegt ca. 200 m östlich eines avifaunistisch wertvollen Bereiches. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Klein Lafferder Holz" befindet sich 450 m nördlich des Plangebietes. Es werden für das Gebiet allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft gestellt. Eine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besteht nach dem Plan nicht, wobei nach der Karte VIII: Einzelziele und Maßnahmen Anforderungen an Nutzungen keine weitere Bebauung in der angegebenen Richtung erfolgen soll. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie die effektiven Ausnutzung vorhandenen Infrastruktur erachtet die Gemeinde diese geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung (es handelt sich um 5 Grundstücke) als angemessen. Grundsätzlich sollte



Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

der Zugriff auf wertvolle Landwirtschaftsflächen bei der Siedlungsentwicklung vermieden werden. Nach Auffassung der Gemeinde kann dies kein hinreichendes Ausschlusskriterium darstellen, da somit jedwede Bestrebung zur Entwicklung neuer Baugebiete hinfällig wäre, da die Entwicklungsmöglichkeiten in Gemeinde Lengede wesentlich begrenzt sind. Auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen besteht kein Zugriff. Unter den o. g. Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde es daher für angemessen, im Rahmen der Planung von den Grundsätzen des Landschaftsrahmenplans abzuweichen, um ein neues Baugebiet in Broistedt zu entwickeln und somit die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder -objekte bzw. Gebiete oder Objekte, die eine entsprechende Unterschutzstellung rechtfertigen, bestehen nicht. Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange keine Hinweise auf weitergehende Belange ergeben. Bezogen auf die Nutzung der Fläche als Acker und der Lage in der Börde handelt es sich allerdings um einen Lebensraumtyp des streng geschützten Feldhamsters und Feldleche. Die Gemeinde beachtet den Artenschutz und hat ein entsprechendes artenschutzrechtliches Gutachten<sup>1)</sup> beauftragt. Die Ergebnisse der Kartierungen liegen bereits vor. Der Verdacht auf das Vorkommen von geschützten Arten wurde nicht bestätigt.

Baueingänge oder andere Hinweise auf eine Besiedlung durch den streng geschützten Feldhamster wurden auf den untersuchten Ackerflächen und an den Wegrändern nicht gefunden.

Insgesamt wurden 12 Vogelarten im Bereich des Plangebietes und der weiteren Umgebung erfasst. Sieben Arten nutzen das Gebiet als Nahrungsgäste, die übrigen fünf Arten sind Brutvögel in der Umgebung. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Brutvögel festgestellt.

Unabhängig davon gilt das Artenschutzrecht unmittelbar, der bei der Realisierung selbstverständlich beachtet wird. Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen.

### **Eingriffsregelung**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf

---

<sup>1)</sup> Untersuchung der Feldhamster und Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 14.10.2019

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan aus landschaftsgestalterischen Gründen eine Durchgrünung des Gebietes mit standortheimischen Laubgehölzen festsetzt, die auch geeignet ist, einen gewissen Ausgleich für den Teilverlust von unbebauter Landschaft und der Neuversiegelung zu leisten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,3 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung (Oberger Weg).

### **3.2 Immissionsschutz**

---

#### **- Landwirtschaft**

Mit der Lage des Baugebiets an landwirtschaftlichen Ackerflächen ist mit Lärm und Staubeinflüssen zu rechnen. Künftige Bewohner werden hiermit auf die damit einhergehenden üblichen Störwirkungen innerhalb einer dörflichen Ortslage hingewiesen. Dabei ist auch zu beachten, dass witterungsbedingt gerade auch in Ruhezeiten Störungen durch die Landwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.

### **3.3 Bodenschutz**

---

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Gemeinde nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Die Böden im Gebiet sind den Pseudogley-Schwarzerden zuzurechnen. Für den Bodentyp besteht eine Gefährdung der Bodenfunktion durch Verdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist hoch. Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens liegt bei 110 cm. Nach der Bodenschätzungskarte liegt die Bodenwertzahl/ Grünlandgrundzahl bei 78, die Ackerzahl/ Grünlandzahl liegt bei 81. Der Bodentyp ist ein ertragreicher und ertragssicherer Ackerstandort mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit, wobei das gesamte Gemeindegebiet sich in einem Bereich befindet, dessen Böden überwiegend eine hohe oder besonders hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Insofern ist es unumgänglich, bei notwendigen Siedlungserweiterungen auch diese Böden zu beanspruchen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hierzu besteht auch ein Merkblatt des Landkreises Peine, das allgemein bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die scho-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

nende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,31 ha	60%	930 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,13 ha	23%	----
Grünfläche, öffentlich	0,13 ha	17%	----
<b>Gesamt</b>	<b>0,58 ha</b>	<b>100%</b>	<b>930 m<sup>2</sup></b>

#### 5.0 Örtliche Bauvorschrift

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

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 075 "Oberger Weg Nord". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.

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

Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, die typischen Dachfarben der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

Zu § 4 Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft adäquat zu gestalten, werden Regelungen

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird. In den hinteren Grundstücksbereichen werden Höhen von mindestens 1,20 m bis maximal 1,40 m vorgeschrieben.

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

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Landwirtschaftliche Belange

Am 14.10.2019 teilt die **Landwirtschaftskammer** Folgendes mit:

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist zu klären, ob die betroffene Ackerfläche drainiert ist und ob solche Entwässerungsleitungen im Bereich des Plangeltungsbereichs liegen. Diese sind dann ggf. zu kappen oder umzuleiten, um die ordnungsgemäße Flächenentwässerung des verbleibenden Schlags aufrecht zu erhalten. Der Flächeneigentümer oder -bewirtschafter kann in der Regel Auskunft über Vorhandensein und Verlauf solcher Leitungen geben. (...)

Wir weisen darauf hin, dass insbesondere bei Pflanzung der Bäume bereits auf einen ausreichenden Abstand zu der benachbarten Ackerfläche geachtet wird, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung dieser Bäume in Höhe und Breite. Dadurch sollen die Beschattung der Ackerkulturen und das Hereinwachsen von Bauwurzeln in den Schlag möglichst vermindert werden. Je nach Entwicklung der Bäume sind Rückschnitte dieser erforderlich, wodurch herüberhängendes Geäst, das die Flächenbewirtschaftung erschwert, entfernt wird.

Im Bereich des geplanten Baugebiets soll der Oberger Weg um 70 cm auf insgesamt 9,70 m verbreitert werden, um Raum für parkende Autos zu schaffen.

Über den Oberger Weg erfolgt neben dem Abtransport von Holz aus dem Wald auch die Rübenabfuhr. Die Durchlässigkeit dieses Weges für entsprechende Transportfahrzeuge ist somit sicher zu stellen, eine Behinderung dieses Verkehrs durch ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet ist zu vermeiden. Daher bitten wir, außerhalb des Verfahrens die Aufstellung eines zumindest einseitigen Halteverbots in diesem Bereich zu prüfen.

**Das Nds. Landvolk Braunschweiger Land** gibt am 23.10.2019 folgende Hinweise:

Wir setzen voraus, dass das Anlegen von Einfriedungen nach § 31 des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes (Schwengel Recht) erfolgen wird.

### - Bodenschutz:

**Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt mit seinem Schreiben vom 04.11.2019 folgende Hinweise mit:

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchfüh-

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

zung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, 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.

### **- Baugrund**

**Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gibt mit seiner Stellungnahme vom 04.11.2019 folgende Hinweise:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen mitunter lösliche Karbonatgesteine der Oberkreide in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus diesen Schichten sind in der Umgebung allerdings bisher nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 7 km von der Planungsfläche entfernt und sind den Zechstein-Salzen (Perm) zuzuordnen, die dort in geringerer Tiefe liegen. Formal ist die Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 einzustufen (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher im Rahmen des Vorhabens verzichtet werden.

Als Baugrund stehen im Planungsbereich wasserempfindliche Tone und Tonsteine an, die geringe bis mittlere Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit durch Schrumpfen/Quellen (Wassergehaltsänderung) oder Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/Gipsbildung) aufweisen können.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrund-erkundung 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.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardo-map3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

### **- Immissionsschutz**

**Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist in ihrem Schreiben von 29.10.2019 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 als zukünftigen Baulastträger nicht geltend gemacht werden.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

### **- Vorbeugender Brandschutz**

**Der Landkreis Peine** gibt mit seinem Schreiben von 29.10.2019 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  $96 \text{ m}^3/\text{Std.}$  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.  $13 \text{ l/Sek.}$  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.  $800 \text{ l/Min.}$  zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserenteiche 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.

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

**Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreises Peine** teilt am 29.10.2019 folgende Hinweise mit:

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort an einer öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können. Vorderlieger haben am Abfuhrtag die Bereitstellung von Abfällen durch Hinterlieger an einer öffentlichen Straße zu dulden, um deren Abtransport durch Abfallsammelfahrzeuge zu ermöglichen.

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

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

- Alle Straßen und Wege, die zur Entsorgung befahren werden müssen, sind für Schwerlastverkehr auszulegen.
- Fahrzeuglängen von 11 m sind zu berücksichtigen.
- Ohne Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 3,55 m. Mit Begegnungsverkehr beträgt die erforderliche durchgehend lichte Mindestfahrbahnbreite 4,75 m. Bei parkenden Fahrzeugen, Verkehrshindernissen, Verschwenkungen und Kurven liegt, aufgrund von ausschwenkenden Fahrzeugüberhängen von bis zu 2,0 m, ein höherer Platzbedarf vor.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

- 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.
- An der Außenseite von Wendeanlagen ist eine Freihaltezone von 1,0 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.
- 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.
- Sind entlang von Erschließungsstraßen, die zur Entsorgung befahren werden müssen, Pflanzinseln vorgesehen, sollten diese mit überfahrbaren Borden ausgeführt werden (keine Hochborde).
- Zur Erhaltung der Einsehbarkeit, sollte an Straßenein- und -ausmündungen auf Baumpflanzungen verzichtet werden.

**Der Wasserverband Peine** gibt mit seiner Stellungnahme vom 30.10.2019 folgende Hinweise:

1. Das innerörtliche Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung neuer Gebäude im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene Trinkwassernetz der Ortschaft Klein Lafferde.
2. Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus unserer öffentlichen Trinkwasserversorgung sind wir selbstverständlich grundsätzlich bereit. Wir können jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, können wir weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes 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 "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.

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

**Die Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 05.11.2019 folgende Hinweise:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

**Die Avacon Netz GmbH** teilt am 16.10.2019 Folgendes mit:

Die Versorgung des ausgewiesenen Geltungsbereiches mit Energie wird nach Fertigstellung des südlich gelegenen Baugebietes Mühlenkampsgärten aus der dort neu gestellten Trafostation erfolgen.

**Die Vodafone GmbH** teilt am 10.10.2019 Folgendes mit:

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

### **- Kampfmittelbeseitigung**

Am 18.10.2019 teilt die **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover** als Kampfmittelbeseitigungsdienst Folgendes mit:

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

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A (Oberger Weg)**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### **Fläche B (Baugebiet)**

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mi-



---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

nen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 04.10.2019 bis zum 04.11.2019 (einschließlich) in der Gemeinde Lengede durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom 02.10.2019 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 04.11.2019 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

### **- Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung**

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 30.12.2019 bis 30.01.2020 in der Gemeinde Lengede stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.12.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

---

Werden nicht erforderlich, da die Straße bereits vorhanden ist und der Planbereich darüber hinaus im Eigentum der Gemeinde stehen wird.

## **9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 30.12.2019 bis zum 30.01.2020 öffentlich ausgelegen.

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

Lengede, den .....

.....

(Bürgermeisterin)

Gemeinde Lengede, Ortschaft Klein Lafferde, Landkreis Peine

## Anhang

### Artenliste

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

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

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

#### Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

#### Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

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