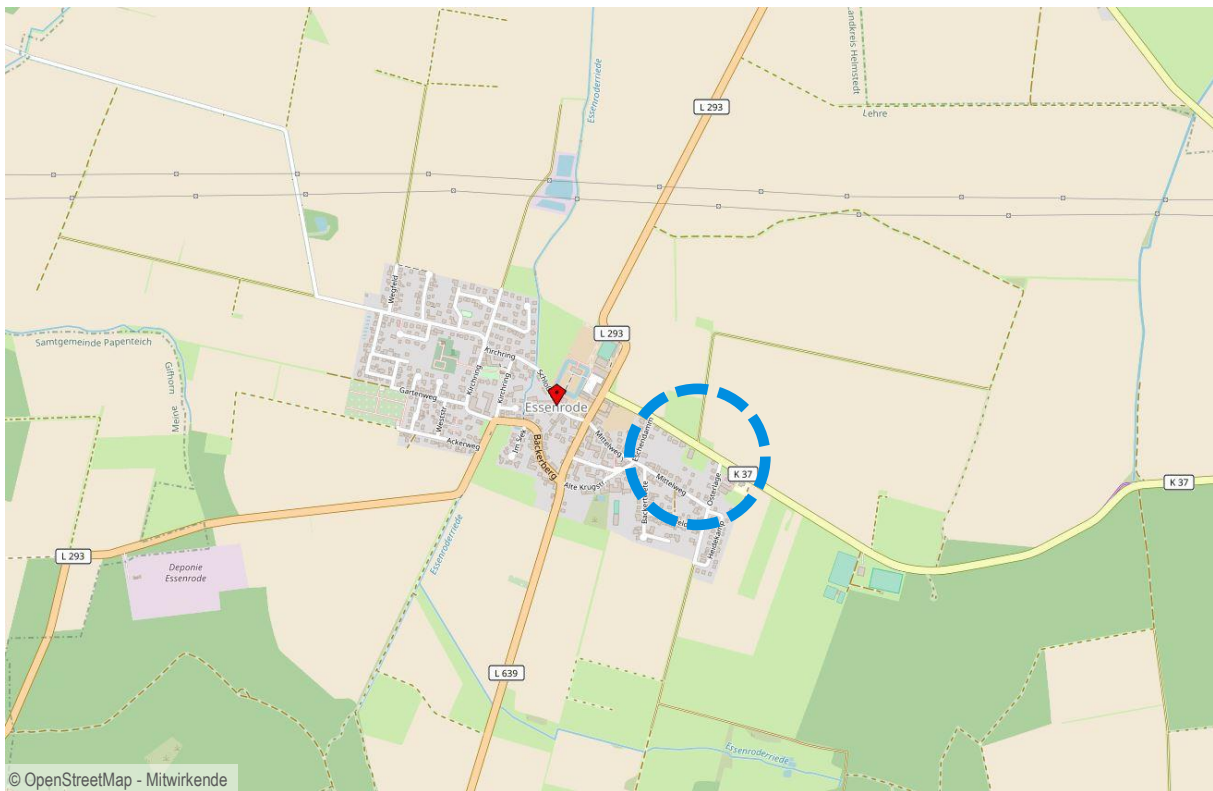


# Bebauungsplan "Auf dem Hiller", 1. Änderung Begründung



Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;  
A. Hoffmann, M. Pfau

**Inhalt**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Begründung der Festsetzungen	8
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	8
2.1.2 Verkehrserschließung	10
2.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen	10
2.1.4 Grünordnerische Festsetzungen	10
2.1.5 Sonstige Planzeichen	11
2.2 Baugrund	11
2.3 Brandschutz	13
2.4 Natur und Landschaft	13
2.4.1 Eingriffsregelung	13
2.4.2 Artenschutz	17
2.5 Ver- und Entsorgung	17
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>18</b>
3.1 Einleitung	18
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
3.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	19
3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche	21
3.2.3 Schutzgut Wasser	23
3.2.4 Schutzgut Klima – Luft	24
3.2.5 Schutzgut Landschaft	25
3.2.6 Schutzgut Mensch	25
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
3.2.8 Wechselwirkungen	27
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	27
3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	28

**Inhalt**

	Seite
3.5	Zusatzangaben
3.5.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten
3.5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
<b>4.0</b>	<b>Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>
<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>6.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>
<b>7.0</b>	<b>Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>
7.1	Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
7.2	Herstellen öffentlicher Straßen und Wege
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>
<b>Anhang</b>	<b>32</b>
<b>Anhang 1:</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Beienrode</b>
	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Sie hat laut Einwohnermeldeamt 12.291 Einwohner auf 72 km<sup>2</sup> Katasterfläche (Stand 31.12.2020). Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche in der Ortschaft Essenrode.

Die Ortschaft Essenrode liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets, an der Grenze zu den Gemeinden Calberlah (SG Isenbüttel) und Meine (SG Papenteich), beide im Landkreis Gifhorn. Der Ort Essenrode hat 1.146 Einwohner (Stand 31.12.2020). Durch den Ort verläuft die L 293, L 639 und K 37. Die umliegenden Orte sind östlich bzw. südöstlich Klein und Groß Brunsrode (G Lehre), westlich Grassel und Wedesbüttel (G Meine) sowie nördlich Brunsbüttel, Allenbüttel, Wettmershagen und Jelpke (G Calberlah).

Mit der vorliegenden Planung im Nordosten der Ortslage werden die Festsetzungen an die aktuellen Nutzungsvorstellungen angepasst: Das dort u.a. bisher festgesetzte Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen" und die Fläche für Gemeinbedarf "Festplatz" werden nicht mehr benötigt. Der Änderungsbereich soll vielmehr im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet der Errichtung eines Kindergartens und evtl. eines Wohnhauses dienen.

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

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die gemeindliche Planung bewegen muss.

## Landesplanung

Derzeit gilt das **Landes-Raumordnungsprogramm** in der Fassung vom 26.09.2017, dass aktuell fortgeschrieben wurde<sup>1</sup>. Im Folgenden sind die wesentliche Zielvorgaben [Z] des LROP für das nordwestliche Gemeindegebiet genannt.

- Entwicklung der Siedlungsstruktur (Kap. 2.1):  
"(06) <sup>1</sup>Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben."
- Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte (Kap. 2.2):  
"(01) <sup>4</sup>Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden."
- Natura-2000-Gebiete:
  - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesinterne Nr. 101).  
Die beiden Gebiete liegen ca. 580 m südöstlich des Änderungsbereichs und sind dort annähernd deckungsgleich.
- Vorranggebiete Biotopverbund:  
Bestehend aus den vorgenannten Natura-2000-Gebieten, ca. 580 m südöstlich.
- Vorranggebiet Leitungstrasse (Elektrizität über 110 kV):  
Bestand nördlich der Ortslage in etwa 750 m.

Benachbarte zentrale Orte sind die an die Gemeinde angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Gifhorn und Helmstedt (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Zur Charakteristik der Zentralen Orte siehe Kap. 2.2 LROP.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung sind aus den Zielen der Landesraumordnung entwickelt.

## Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2008**<sup>2</sup> im Stand seiner **1. Änderung**<sup>3</sup>. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP<sup>4</sup>. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Entwurf der Neuaufstellung erstellt.

---

<sup>1</sup> LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch die VO vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521).

<sup>2</sup> RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) vom 20.12.2007, in Kraft getreten am 05.05.2008.

<sup>3</sup> RROP, 1. Änd.: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 02.05.2020.

<sup>4</sup> RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht am: 07.05.2018.

Die folgenden Festlegungen sind mit Bezug auf die beabsichtigte Planung am östlichen Nordrand Essenrodes wiedergegeben, im Wesentlichen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für die Errichtung eines Kindergartens. Der Angabe, ob es sich um ein Ziel [Z] oder einen Grundsatz [G] der Raumordnung handelt, folgt die jeweils zugehörige Kapitelangabe der beschreibenden Darstellung des RROP.

Der vorliegende Änderungsbereich ist Teil des langjährig im Zusammenhang bebauten Ortes Essenrode, der folglich im RROP als vorhandener Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt ist.

- Dezentrale Konzentration [Z – II 1.1 (5)]

*"<sup>1</sup>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen hingewirkt werden."*

- Die Funktionszuweisung als Grundzentrum der Gemeinde wurde für den Kernort Lehre festgelegt [Z – II 1.1.1 (8)]. In Konsequenz daraus folgt, dass in Essenrode nur eine Eigenentwicklung stattfinden darf.
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung [Z – II 2.4 (10)].  
Nach dem Freiraumentwicklungskonzept wird diese Funktionszuweisung mit der RROP-Neuaufstellung aufgegeben werden.
- Vorranggebiet "Natura-2000" [Z – III 1.3 (1)]:

- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesinterne Nr. 101).  
Die beiden Gebiete liegen ca. 580 m südöstlich des Änderungsbereichs und sind dort annähernd deckungsgleich.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen, einerseits aufgrund der Lage im vorhandenen Siedlungsbereich sowie andererseits durch den Abstand und dazwischenliegend weitere Siedlungsflächen zu den Natura-2000-Gebieten.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung sind aus den Zielen der regionalen Raumordnung entwickelt und mit ihren Grundsätzen vereinbar. Sie bereiten planungsrechtlich im Wesentlichen den Ersatzneubau eines Kindergartens vor, zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus ist evtl. die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hiller" wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie wird zum Abschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde beschlossen. Rechtliche Grundlage ihrer Aufstellung und der im Bauleitplan verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)  
in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990,  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576),  
zuletzt geändert durch das G vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Die vorliegende Planung darf als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da die Zulässigkeitsbedingungen erfüllt sind:

- Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die bisher im Wesentlichen als Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen" und als Fläche für den Gemeinbedarf "Festplatz" festgesetzt waren, und in diesen Nutzungsfunktionen nicht mehr benötigt werden.
- Die zulässige Grundfläche des allgemeinen Wohngebiets liegt einschließlich der zulässigen Überschreitung bei rd. 3.474 m<sup>2</sup> und damit unter dem Zulässigkeits-Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets von rd. 5.789 m<sup>2</sup> Grundfläche begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht.
- Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage eröffnet keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura-2000-Gebieten (EU-Vogelschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) eintritt.
- Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage lässt nicht erwarten, dass dadurch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden.
- Die Planung des allgemeinen Wohngebiets dient im Wesentlichen der bauleitplanerischen Vorbereitung des Baus eines Kindergartens. Das Bauprojekt ist ein Ersatzneubau für einen zu kleinen, nicht erweiterungsfähigen Altstandort und für einen Standort in einem temporären Behelfsgebäude. Der Bauleitplan ermöglicht die wichtige und notwendige Investition zur Grundversorgung der Bevölkerung mit einer Einrichtung zur Kinderbetreuung.

Aufgrund des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird *"von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach [...] § 10a Abs. 1 abgesehen"*. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Gemeinde Lehre hat von dieser Möglichkeit aufgrund des überschaubaren Planungsinhaltes und wegen der Eilbedürftigkeit des Kindergartenbaus Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im Nordosten Essenrodes, südlich der Brunsroder Straße (K 37). Er umfasst insgesamt etwa 0,581 ha. Es wird im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, statt bisher eines Sondergebiets "Vorübergehendes Wohnen", einer Fläche für Gemeinbedarf "Festplatz" und einer öffentlichen Grünfläche, die in dieser Nutzungsfunktion und -mischung nicht mehr benötigt werden.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der

Gemeinde Lehre ist im Geltungs-/ Änderungsbereich in seiner Neuaufstellung seit dem 18.12.2003 wirksam. Er stellt dort eine Sonderbaufläche "Vorübergehendes Wohnen", eine Fläche für Gemeinbedarf "Festplatz" und Grünfläche dar. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung sind zwar aus diesen Darstellungen nicht ableitbar, doch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *"ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen"*. Die Planung eines allgemeinen Wohngebiets von rd. 0,579 ha Grundfläche als bauleitplanerische Vorbereitung der Errichtung eines Kindergartens widerspricht nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird im Anschluss an diese Planung durchgeführt werden.

Der vorliegende Geltungs-/ Änderungsbereich nimmt den östlichen Abschnitt des Bebauungsplans "Auf dem Hiller" ein, der am 03.05.1996 in Kraft getreten ist. Südlich grenzt der Bebauungsplan "Mittelweg Nordost" an, der am 30.04.2003 in Kraft getreten ist.

Die Urkunde des Bauleitplans wird im Maßstab 1:1.000 hergestellt werden. Die Kartengrundlage ist ein durch einen Vermesser erstellter Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

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

---

Die vorliegende Planung eines allgemeinen Wohngebiets bereitet bauleitplanerisch im Wesentlichen die Nutzung durch einen Kindergarten vor. Soweit der Änderungsbereich dadurch nicht vollständig genutzt wird, soll die Fläche darüber hinaus dem Wohnen dienen. Die Nutzungen des bisherigen Bebauungsplans "Auf dem Hiller", zum vorübergehenden Wohnen, als Festplatz und als öffentliche Grünfläche werden im Ort nicht mehr benötigt und daher aufgegeben. Infolge der Planänderung werden auch bisherige grünordnerische Festsetzungen aufgegeben, die durch Selbstverpflichtung der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet gleichwertig ersetzt werden.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Begründung der Festsetzungen**

---

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

---

##### **> Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der Planungsabsicht, die Errichtung eines Kindergartens und ggf. darüber hinaus von Wohngebäuden zu ermöglichen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Fläche von rd. 0,579 ha festgesetzt. Die Wahl der Baugebietskategorie greift die in den westlich und südlich angrenzenden Bebauungsplänen getroffene Festsetzungen sowie den östlich anschließenden



Nutzungszusammenhang auf. Die Wahl passt sich damit in die Siedlungsstruktur der Umgebung ein.

Zur Sicherung einer Randeingrünung wird das allgemeine Wohngebiet an den äußeren Grenzen des Änderungsbereichs, außer zur Straße hin, weitgehend durch 7 m breite Streifen einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie einer "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" überlagert. Darüber hinaus wird ein großgewachsener, im Straßenraum markant sichtbarer Baum, eine Stileiche, als zu erhaltend festgesetzt. Siehe auch Kap. Grünordnung.

### **> Maße der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit "zweigeschossig" fest.

Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine Versiegelung der Grundstücke durch Hauptanlagen (bspw. Kindergarten, Wohngebäude) von bis zu 40 % der Grundstücksfläche. Diese Versiegelungsrate darf durch Versiegelungen durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) um bis zu 20 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Die zulässige effektive Gesamtversiegelung beträgt zusammen bis zu 60 % der Grundstücksfläche. Durch diesen moderaten Wert wird einerseits vorgegeben, dass das Baugebiet einen hohen Freiflächenanteil hat und es dadurch üblicherweise stark durchgrünt werden kann, was städtebauliche Absicht für die räumliche Situation dieses Siedlungszusammenhangs ist. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitlich üblich nachgefragt wird.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse dient dazu, den baulichen Siedlungszusammenhang kompakt zu verdichten, für einen sparsamen Umgang von Grund und Boden bei gleichzeitig hohem Ausnutzungspotenzial des Baugebiets. Die Festsetzung greift dabei auch die des südlich angrenzenden Bebauungsplans "Mittelweg Nordost" auf.

### **> Bauweise und Baugrenzen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird im Baugebiet eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise bestimmt, da das umfangreiche Nutzungs- und Raumprogramm des beabsichtigten Kindergartens voraussichtlich eine Gebäudelänge von über 50 m zwingend erforderlich macht.

Die mit Hauptanlagen (bspw. Kindergarten, Wohngebäude, einschließlich unmittelbar anschließender Außenraumnutzung durch befestigte Spielbereiche, Terrasse) überbaubare Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mit einer Baugrenze umschlossen. Sie wird entlang der angrenzenden Brunsroder Straße (K 37) und der Fläche für Versorgungsanlagen auf der Baugebietsgrenze geführt, für ein hohes Sichtbarkeitspotenzial der öffentlichen Einrichtung 'Kindergarten' im Straßenraum und für ein an dieser Grenze unbeschränkte Flächengröße für eine hohe Ausnutzbarkeit. Im Westen und Osten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu den Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen geführt, für ein konfliktarmes Nebeneinander von Bebauung und Randeingrünung. Im Süden wird dieser Abstand auf 1 m verknappt, für eine größere Ausnutzbarkeit der Tiefe des Baugebiets, bei Sicherstellung eines Mindestschutzabstands zur Fläche der Grünordnung.

---

### 2.1.2 Verkehrserschließung

---

#### **Straßenbegrenzungslinien**

Nördlich des Geltungs-/ Änderungsbereichs grenzt die Brunsroder Straße (K 37), innerhalb der Ortsdurchfahrt. Auf die Lage an der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche weist die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hin.

#### **Ruhender Verkehr**

Die Fläche des Baugebiets weist eine Größe aus, die es ermöglicht, sowohl die notwendigen Stellplätze und Zufahrtsfläche für die Bring- und Holdienste des Kindergartens als auch die Stellplätze des Wohnens im Baugebiet anzuordnen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Für den öffentlichen Personennahverkehr steht östlich des Plangebiets in etwa 90-180 m die Bushaltestelle "Schule" mit verschiedenen Linien zur Verfügung.

---

### 2.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen

---

Die Fläche eines Verteilers im Glasfaser-Telekommunikationsnetz wird entsprechend des vorhandenen Bestands gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich festgesetzt. Nördlich angrenzend an den Geltungs-/ Änderungsbereich verläuft im öffentlichen Straßenraum unterhalb des Gehwegs eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

---

### 2.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

---

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Sie hat eine Flächengröße von rd. 0,094 ha. Die Nutzung der Fläche wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3 näher bestimmt. Die Festsetzung greift den Regelungsinhalt des Bebauungsplans "Auf dem Hiller" auf, für eine Kontinuität der getroffenen Regelungen. Ziel der Maßnahme ist erst einmal die Sicherung des vorhandenen Gehölzbewuchses. Darüber hinaus bestimmt die textliche Festsetzung den Umbau der Gehölzstruktur. Die Fläche soll angepasst an die frische bis feuchte Standortsituation mit Gehölzen des dazu passenden Eichen-Hainbuchenwaldes naturnäher entwickelt werden. Dazu zählen im oberen Baumstockwerk insbesondere die namensgebende Stieleiche aber auch Traubeneiche, Winterlinde und Feldahorn. Als Gehölzbewuchs des zweiten Stockwerks treten u.a. Hainbuche, Vogelkirsche oder Hasel auf. Eichen-Hainbuchenwälder sind relativ licht. Sträucher sind in ihnen nur in aufgelichteten oder gestörten Ausbildungen häufig. Windende und rankende Arten wie Gemeiner Efeu, Brombeeren und Waldgeißblatt kommen verbreitet vor. Die Krautschicht aus Gräsern und Kräutern ist bei lichtem Gehölzbewuchs dicht und artenreich. Dazu zählen bspw. Große Sternmiere, Wald-Knäuelgras, Hunds-Rose, Erdbeer-Fingerkraut, Schatten-Segge, Goldschopf-Hahnenfuß oder Verschiedenblättriger Schwingel.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – Zu erhaltende Bäume**

Die Fläche zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (rd. 0,043 ha) sowie der zu erhaltende Baum werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Nutzung der Fläche wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 4, die Regelungen des zu erhaltenden Baums durch die textliche Festsetzung Ziffer 5 näher bestimmt. Die Festsetzung greifen die Inhalte und die Festsetzungszielrichtung des Bebauungsplans "Auf dem Hiller" auf, für eine Kontinuität der getroffenen Regelungen.

## **2.1.5 Sonstige Planzeichen**

### **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der Geltungs-/ Änderungsbereich der vorliegenden Planung wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Er umfasst rd. 0,581 ha. Er umfasst die Fläche, die zur bauleitplanerischen Regelung der Planungsabsicht notwendig ist: Überplanung der Fläche, die für die Errichtung eines Kindergartens notwendig ist, und gleichzeitig der Flächen, deren bisherige Nutzungen (Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen", Fläche für Gemeinbedarf "Festplatz" sowie öffentliche Grünfläche) aufgegeben worden sind.

### **Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne**

Die vorliegende Planung überlagert mit ihrem Geltungsbereich den östlichen Anteil des Geltungsbereichs des 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Auf dem Hiller".

Im Süden grenzt der Bebauungsplan "Mittelweg Nordost" an, der am 30.04.2003 in Kraft getreten ist

Die nachrichtliche Übernahme der Geltungsbereich dient der Anstoßwirkung auf und zur Information über bestehendes Planungsrecht.

## **2.2 Baugrund**

Aufgrund den Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS<sup>5</sup>) sind über den Baugrund des vorliegenden Änderungsbereichs folgende Charakteristika bekannt:

- Altlasten oder Altlastenverdacht bestehen keine im Plangebiet.  
Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.
- Bergbau:
  - > Der Geltungsbereich ist Teil eines Bergwerkeigentums, des Bergwerksfelds "Emil" (Bodenschatz Eisenerz; Berechtsamsakte 31.1-1/95-XVIII d'E 136; unbefristeter Rechteinhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH).
  - > Weitere Einträge des Themas Bergbau, wie Altverträge, Beeinflussungsbereiche oder Einwirkungsbereiche sind nicht verzeichnet.

<sup>5</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):  
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).

- Nach der Bodenübersichtskarte (BUEK50):  
Bodeneinheit: Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden;  
z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung.
- Nach der Bodenkarte (BK50):  
Bodenregion 'Bergvorland', Bodengroßlandschaft 'Bördenvorland'.  
Änderungsbereich: Bodenlandschaft 'Tonsteingebiete';  
Bodentyp: 'Flacher Pelosol-Pseudogley' (D-S2), Geotyp: p//vw=jm.  
Südlich nah, damit im Übergang zu: Bodenlandschaft 'Silikatsteingebiete';  
Bodentyp: 'Mittlere Braunerde' (B3), Geotyp: p//vw=jm.
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK50):  
Änderungsbereich: 'sehr hoch' (zweithöchste von sieben Stufen).  
Südlich nah, damit im Übergang zu: 'mittel' (Stufe 4 von 7).
- Schutzwürdige Böden (1:50.000):  
Seltener Boden, da Pelosol-Pseudogley (D-S)
- Nach der Geologischen Übersichtskarte (1:500.000):  
Stratigrafie/ Petrografie/ Genese: Oberer Jura (Malm)/ Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Sandstein, Gips, örtlich Eisenerz.
- Geothermie (1:500.000):  
Oberflächennahe Geothermie: 'bedingt zulässig', da Grundwasserstockwerksbau.  
Eignung für Erdwärmekollektoren: 'gut'.
- Ingenieurgeologische Karte (1:50.000):  
Änderungsbereich: Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine ( $q_u = 1,25$  bis  $5 \text{ MN/m}^2$ );  
Geologische Beschreibung: Tonstein, Schluffstein, Mergelstein.  
DIN18196: Tragfähigkeit: 'mittel bis gut';  
Hinweis: oberflächennah stark verwittert, wasserempfindlich, klüftig, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quelfähig, z.T. schrumpfeempfindlich.  
Südlich nah, damit im Übergang zu: Mäßig mürbe Gesteine ( $q_u = 5$  bis  $12,5 \text{ MN/m}^2$ )  
Geologische Beschreibung: Dolomitmergelstein, Kalkmergelstein, Mergelkalkstein.  
DIN18196: Tragfähigkeit: 'gut';  
Hinweis: oberflächennah verwittert, klüftig, Kluftwasser.
- Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN18300:2012-09 zurückgezogen (1:50.000) – Höchste Bodenklasse von 1 bis 2m:  
Änderungsbereich: Bodenklasse '6' – Leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.  
Südlich nah, damit im Übergang zu: Bodenklasse '7' – Schwer lösbarer Fels.
- Gefahrenhinweiskarte (1:50.000) – Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund:  
Änderungsbereich: wasserempfindlicher Ton und Tongesteine.  
> 'geringe bis mittlere' Setzungs-/ Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/ Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung).  
Südlich nah, damit im Übergang zu: nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine.
- Rohstoffsicherungskarte (RSK25):  
keine Lagerstätten 1. oder 2. Ordnung, kein Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen, keine Erdöl- und Erdgaslagerstätten.

---

## 2.3 Brandschutz und Kampfmittelbelastung

---

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauherren, dem Gemeindebrandmeister der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt zu regeln. Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird grundsätzlich durch das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

Der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine Belastung des Geltungsbereichs auf Abwurfkampfmittel bekannt. Die Fläche wurde verschiedentlich auf Tragfähigkeit und Schadstoffbelastung mit Tiefen von bis zu 4-5 m untersucht. Auffälligkeiten in Hinblick auf eine Kampfmittelbelastung wurden dabei nicht gefunden. Zudem wurde der westliche Bereich bereits baulich genutzt und dabei der Boden bearbeitet.

Eine Luftbildauswertung auf Belastung durch Abwurfkampfmittel durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), genauer durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Regionaldirektion Hammeln–Hannover, zur zusätzlichen Auskunftseinholung bleibt etwaigen zukünftigen Grundeigentümern unbenommen.

---

## 2.4 Natur und Landschaft

---

### 2.4.1 Eingriffsregelung

---

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans grundsätzlich 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. Da die vorliegende Planung jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."* Die Ausgleichspflicht entfällt also für erstmalige Eingriffe aufgrund der aktuellen Planung. Im Falle der Änderung eines Bebauungsplans müssen jedoch Eingriffe in die Ausgleichsfestsetzungen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans bilanziert und bei Verschlechterung ausgeglichen werden, siehe nachfolgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. In der vorliegenden Planung werden die bisherigen im Geltungsbereich liegenden grünordnerischen Ausgleichsfestsetzungen im Flächenumfang reduziert, zugunsten einer baulich kompakten innerörtlichen Siedlungsentwicklung.

#### Bestand

Nach den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Planbereich und seine Umgebung folgende vier ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte:

- Der Änderungsbereich liegt in einer Zone schutzwürdiger Böden aufgrund des Vorkommens des Bodens Pelosol-Pseudogley, einem seltenen Boden.
- Landschaftsschutzgebiet "Essenrode-Grassel" (LSG HE 14)  
ca. 560 m südöstlich des Änderungsbereichs.

- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48), dort zugleich Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesinterne Nr. 101) sowie Naturschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (NSG BR 176)  
Die drei Gebiete liegen ca. 580 m südöstlich des Änderungsbereichs und sind dort annähernd deckungsgleich.

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist bereits vor dieser Planung Teil des Siedlungszusammenhangs Essenrodes. Der schutzwürdige Boden wurde daher bereits teilweise durch die bisherige bauliche Nutzung überformt, wodurch dort eine Beeinträchtigung des Schutzguts bereits vorliegt. Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen, einerseits aufgrund der Lage im vorhandenen Siedlungsbereich sowie andererseits durch den Abstand und dazwischenliegend weitere Siedlungsflächen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre<sup>6</sup> führt den Änderungsbereich als Siedlungsfläche (Code O 00). Die einzige weitere Erwähnung geschieht in der Karte 6 – "Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen" der nicht beschlossenen Teilfortschreibung 2015: Die Siedlungsfläche Essenrodes wird weiträumig als "Schwerpunktgebiet für Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse" geführt.

### **Vermeidung/ Minimierung**

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung grundsätzlich nachfrageorientiert auf den notwendigen Bedarf. Zur Versorgung des nordwestlichen Gemeindegebiets mit Kindergartenplätzen reichen in Essenrode die Angebote des Altstandorts an der Grundschule und des Zusatzstandorts in temporären Behelfsbauten auf dem westlichen Teil des Änderungsbereichs nicht aus. Eine bauliche Entwicklung des Altstandorts ist nicht möglich. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme von bisheriger Außenbereichsfläche greift die Gemeinde mit der vorliegenden Planung auf eine in den bisherigen Nutzungen (Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen" und Fläche für den Gemeinbedarf "Festplatz") nicht mehr benötigte Fläche im Innenbereich zurück.

### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Die Gemeinde nutzt zur Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages<sup>7</sup>. Die Bewertung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

In der Bilanzierung, siehe nächste Seite, werden den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung die Eingriffe und die Aufwertungen der Planung gegenübergestellt. Der Ist-Zustand (Ausgangszustand) ist vorliegend maßgeblich der planungsrechtliche Stand des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf dem Hiller". Er ist in der linken Tabellenhälfte wiedergegeben. Dem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des mit der vorliegenden Planung festgesetzten Planungszustands gegenüber.

<sup>6</sup>) J.-M. Schmerber (Verf.): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

<sup>7</sup>) Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

Aufgrund des eingangs genannten Umstands, sind nur die Eingriffe in die Ausgleichsfestsetzungen des rechtsverbindlichen Plans zu bilanzieren und wegen der geplanten Verkleinerung auszugleichen. Zu leichteren Nachvollziehbarkeit sind in der folgenden Tabelle die entsprechenden Tabellenzellen hellgrün hinterlegt.

Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand				Planung			
Festsetzung / Nutzung Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung / Nutzung Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
SO (0,100 ha), versiegelbar, GRZ = 0,4: vergleichbar Einzel-/ Reihenhausbebauung (OE.)	0,060	0	0	WA (0,579 ha), versiegelbar, GRZ = 0,4: Einzel-/ Reihenhaus- bebauung (OE.)	0,347	0	0
SO, mit Erhaltungsfestset- zung Strauchhecke (HFS)	0,006	3	0,02	WA mit Erhaltungsfestsetzung Strauchhecke (HFS)	0,043	3	0,13
SO, mit Scher-/ Trittrassen (GR.)	0,034	1	0,03	WA, mit Hausgarten (PH.)	0,095	1	0,09
Gemeinbedarf (0,275 ha), versiegelter Anteil: Sonst. befestigte Fläche (OF.)	0,008	0	0	Versorgungsfläche (0,003 ha), versiegelt: Sonstige Anlage zur Energieversorgung (OKZ)	0,002	0	0
Gemeinbedarf mit Scher-/ Trittrassen (GR.)	0,233	1	0,23	Versorgungsfläche (0,003 ha), mit Scher-/ Trittrassen (GR.)	0,001	1	0,00
Gemeinbedarf mit Erhaltungsfestsetzung Strauchhecke (HFS)	0,034	3	0,10	–	–	–	–
Grünfläche m. Maßnahme Strauch-Baumhecke (HFM)	0,206	3	0,62	WA mit Maßnahme Strauch-Baumhecke (HFM)	0,094	3	0,28
<b>Summe Grünordnung</b>	<b>0,247</b>		<b>0,74</b>	<b>Summe Grünordnung</b>	<b>0,137</b>		<b>0,41</b>
Summe Geltungsbereich	0,581		1,00	Summe Geltungsbereich	0,581		0,50
Flächenwert der Eingriffsfläche (nur Grünordnung) nach dem Eingriff (Planung)							0,41
abzüglich Flächenwert der Eingriffsfläche (nur Grünordnung) vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						[–]	0,74
Summe Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten							<b>- 0,33</b>

Summe gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht

Summe größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert

Summe kleiner 0: Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (externer Kompensationsbedarf)

Im Ergebnis hat die Bilanzierung der grünordnerischen Festsetzungen ein Defizit von 0,33 Werteinheiten ermittelt. Zu deren Ausgleich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

Die **externe Ausgleichsfläche** zur vorliegenden Planung wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd", Ortschaft Beienrode, erarbeitet. Der Bebauungsplan ist am 14.01.2015 in Kraft getreten. Die seinerzeit dort geplanten Aufwertungsmaßnahmen wurden auf Hinweis des Landkreises Helmstedt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" (Ortschaft Essehof; 15.01.2020 in Kraft getreten) überarbeitet.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen genutzten Flurstücke 99/13 und 99/14 der Flur 5 in der Gemarkung Beienrode liegen am östlichsten Rand der Gemeinde, zwischen der K 1 und der Gemeindegrenze zu Wolfsburg. Sie befinden sich im Gemeindebesitz und sind

zusammen rd. 1,3779 ha groß. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen können dem Anhang 1 entnommen werden. Von der Gesamtgrundfläche wurden zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" 0,6891 ha zugeordnet. Des Weiteren wurden der Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans "Uhlenbusch" 0,5286 ha zugeordnet. Die verbleibenden 0,1602 ha stehen noch anderen Ausgleichserfordernissen zur Verfügung und sollen z.T. zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt des vorliegenden Bebauungsplans genutzt werden.

*Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der externen Ausgleichsfläche "Am Grasstieg Süd" Beienrode*

Berechnung der Flächenwerte der externen Ausgleichsfläche, vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand				Planung			
Festsetzung / Biototyp (Code)	Fläche [ha]	Wert-faktor	Flächen-wert	Festsetzung / Biototyp (Code)	Fläche [ha]	Wert-faktor	Flächen-wert
Intensivgrünland (GI)	1,3779	2	2,76	99/13: Sukzession mit Entwicklung des Schilf-Landröhrichts (NRS)	0,6846	5	3,42
				99/14: Mesophiles Grünland (GMF)	0,6933	4	2,77
Summe	1,3779			Summe	1,3779		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			2,76	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			6,19
					Fläche [ha]	Anteil	Flächen-wert
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)					6,19		
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)					[-] 2,76	
Summe	Positive Differenz > Aufwertung (externe Ausgleichsfläche 2)				1,3779	100 %	3,43
Zugewiesene Kompensation "Am Grasstieg Süd"					0,6891	50,0 %	1,72
Zugewiesene Kompensation "Uhlenbusch"					0,5286	26,7 %	1,32
Für weiteren Ausgleichsbedarf					0,1602	23,3 %	0,40

Die externe Ausgleichsmaßnahme führt mit dem Entwicklungs- und Pflegekonzept zu einer deutlichen Aufwertung der Fläche gegenüber der vorherigen Nutzung durch Intensivgrünland. Die Aufwertung der Ausgleichsfläche führt zu einem Überschuss des Flächenwerts von insgesamt 3,43 Werteinheiten. Von diesem Flächenwert können noch 23,3 %, entsprechend 0,40 Werteinheiten, einem weiteren Ausgleichsbedarf zugerechnet werden, da die übrigen Werteinheiten dem Kompensationsbedarf der Bebauungspläne "Am Grasstieg Süd" und "Uhlenbusch" zugeordnet wurden.

*Tabelle: Abrechnung Eingriffsdefizit und Aufwertungsüberschüsse*

	Flächen-wert	Anteil	Fläche [ha]
Kompensationsbedarf "Auf dem Hiller", 1. Änderung	[-] 0,33		
Genutzter Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme	[+] 0,33	82,5 %	0,1322
Saldo (= 0 → Ausgleich für "Auf dem Hiller", 1. Änd. wird erreicht)	0		
Aufwertungsüberschuss insgesamt der externen Maßnahme	0,40	100 %	0,1602
Ungenutzter Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme	0,07	17,5 %	0,0280



**Abrechnung** des Eingriffsdefizits und der Ausgleichsüberschüsse: Der Kompensationsbedarf der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans "Auf dem Hiller", 1. Änd. liegt bei 0,33 Flächenwert-Einheiten, die durch Selbstverpflichtung der Gemeinde mit einem Anteil des Aufwertungsüberschusses der externen Maßnahme in Beienrode ausgeglichen werden. Vom Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme verbleibt ein Restbetrag von 0,07 Flächenwert-Einheiten, entsprechend 0,0280 ha Grundfläche, der bei einem weiteren Ausgleichsbedarf angerechnet werden kann.

#### 2.4.2 Artenschutz

Die tatsächliche Nutzung des Geltungs-/ Änderungsbereichs weist nicht die naturschutzfachliche Intensität der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auf. Die vorhandenen intensiven Nutzungen durch ein temporäres Behelfsgebäude für einen Teilstandort des örtlichen Kindergartens sowie der Freifläche als Festplatz und als Spiel- & Freizeit(sport)gelände bedingen, dass die Fläche für den Artenschutz von Flora und Fauna keine herausgehobene Rolle spielt. Lediglich die Strauch-(Baum-)Hecken an den Rändern des Plangebiets sind ein beachtlicher Lebensraum der Tier-, insbesondere der Vogelwelt. Der überwiegende planungsrechtliche Schutz dieses Bewuchses sichert auch den Schutz vor artenschutzrechtlichen Schädigungs- bzw. Verbotstatbeständen. Soweit in den Gehölzbestand eingegriffen werden soll, wie bspw. voraussichtlich am Nordwestrand für die Grundstücks- und Stellplatzzufahrt, ist es möglich, auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene den Artenschutz durch Bestandsschau unmittelbar vor dem Eingriff und durch Beachtung der Brut- und Setzzeiten zu gewährleisten.

#### 2.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungs-/ Änderungsbereich liegt im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Er ist daher grundsätzlich in die technischen Infrastruktursysteme eingebunden bzw. kann durch Anschluss an oder Erweiterung der jeweiligen Netze eingebunden werden.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** sowie die Beseitigung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** erfolgt im Gemeindegebiet durch den Wasserverband Weddel-Lehre. Der Wasserverband bezieht das Trinkwasser aus dem eigenen Wasserwerk in Groß Brunsrode, aus dem Harz sowie von Vorlieferanten aus der näheren Umgebung (Wolfsburg, Elm, Braunschweig). Essenrode ist an die zentrale Kläranlage westlich Lehres angeschlossen. Eine Entsorgung von Niederschlagswasser auf andere Grundstücke (z.B. von einer Garagenauffahrt auf die Erschließungsstraße) ist aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes (§ 96 Abs. 3 – Pflicht zur Abwasserbeseitigung) und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Schmutz- und Niederschlagswasser (AEB) des Wasserverbandes Weddel-Lehre unzulässig. Das Niederschlagswasser muss grundstücksweise jeweils dem entsprechenden Anschluss zugeführt werden.

Grundversorger für **Strom** und **Erdgas** ist die E.On Energie Deutschland GmbH im Versorgungsnetz der Avacon Netz GmbH.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Einleitung

---

In der Behandlung der Umweltbelange werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Sie werden im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit bzw. bei den Änderungsflächen des bestehenden Bebauungsplans der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

##### 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

---

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Hiller" ist notwendig, um im Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Wesentlichen die bauliche Nutzung durch einen Kindergarten mit vier Gruppen und ggf. ergänzend durch das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu setzt er im Änderungsbereich von etwa 0,581 ha ein allgemeines Wohngebiet (WA: rd. 0,579 ha) und eine Versorgungsfläche der Elektrizitätsversorgung (rd. 0,003 ha) fest. Das allgemeine Wohngebiet wird zum Zwecke der Randeingrünung und eines im Gebiet liegenden Anteils der Naturraumaufwertung mit einerseits einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (rd. 0,094 ha) und andererseits einer "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" (rd. 0,043 ha) überlagert.

Die bisherigen Festsetzungen eines Sondergebiets "Vorübergehendes Wohnen" und einer Fläche für den Gemeinbedarf "Festplatz" werden aufgegeben, da sie nicht mehr benötigt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die versiegelbare Grundfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass einschließlich einer Überschreitung dieser Zahl durch Nebenanlagen eine Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % der Grundfläche zulässig ist.

##### 3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>8</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen<sup>9 10</sup>

---

<sup>8</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>9</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>10</sup> DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".  
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.).  
Beuth Verlag GmbH, Berlin.

- Schutz des Bodens<sup>11 12 13</sup>
- Schutz von Kulturgütern<sup>14</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>15</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>16</sup> für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans<sup>17</sup> der Gemeinde Lehre sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

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-erhebliche und erhebliche Auswirkungen. Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt es zu vermeiden und zu mindern. Da die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind erhebliche Auswirkungen der Planung nur dann zu kompensieren, wenn sie Eingriffe in Ausgleichsfestsetzungen des zugrundeliegenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Auf dem Hiller" darstellen. Ansonsten gelten sie als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, siehe § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

#### 3.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Bestand

##### Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Folgende drei nächstgelegene naturschutzfachlichen Schutzgebiete und -objekte sind in relevanten Entfernungen vom Änderungsbereich vorhanden:

- Landschaftsschutzgebiet "Essenrode-Grassel" (LSG HE 14) ca. 560 m südöstlich des Änderungsbereichs.
- EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3630-401; landesinterne Nr. V48), dort zugleich Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl 3629-301; landesinterne Nr. 101) sowie

<sup>11</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>12</sup> Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

<sup>13</sup> Baugesetzbuch (BauGB)

<sup>14</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>15</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

<sup>16</sup> Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP) Adelebsen, 2004.

<sup>17</sup> J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

Naturschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg"  
(NSG BR 176)

Die drei Gebiete liegen ca. 580 m südöstlich des Änderungsbereichs und sind dort annähernd deckungsgleich.

#### Standorteigenschaften

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist ein frischer bis feuchter Standort.

Folgende Biotoptypen sind im Geltungs-/ Änderungsbereich vorhanden:

- Westlicher Bereich, zuvor Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen" (GRZ = 0,4)
  - Versiegelbar > Einzel-/ Reihenhausbauung (OE.)
  - Mit Erhaltungsfestsetzung Strauchhecke (HFS)
  - Mit Scher-/ Trittrassen (GR.)
- Östlicher Bereich, zuvor Fläche für den Gemeinbedarf "Festplatz"
  - Versiegelt > Sonstige befestigte Fläche (OF.)
  - Mit Erhaltungsfestsetzung Strauchhecke (HFS)
  - Mit Scher-/ Trittrassen (GR.)
- Westlicher und südlicher Rand, zuvor Öffentliche Grünfläche
  - Mit Maßnahme Strauch-Baum-Hecke (HFM)

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden. Die vorgesehene Nutzung durch einen Kindergarten müsste an anderer Stelle umgesetzt werden, da der Nutzungsbedarf bedient werden soll. Bei der vorhergehenden Standort-suche im Ort Essenrode war keine innerörtliche Alternative vorhanden.

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

Infolge der Durchführung werden ein Kindergarten mit vier Gruppenräumen sowie voraussichtlich ein oder zwei Wohnhäuser errichtet werden. Dieses führt zu einer Verkleinerung der Freiraumfläche und folglich zu einer Verkleinerung des Lebensraums von Pflanzen und Tieren, beginnend mit der Bauphase und auf Dauer (Betriebsphase). Planungsrechtlich beurteilungsrelevant ist die in Kap. 2.5.1 "Eingriffsregelung" bilanzierte Verringerung der Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen. Im Ergebnis hat die Bilanz ein Defizit von 0,33 Werteinheiten ermittelt, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Das ermittelte Ausgleichsdefizit von 0,33 Werteinheiten wird vollständig durch die Inanspruchnahme entsprechender Werteinheiten des Ausgleichsüberschusses der externen Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" im Außenbereich der Ortschaft Beienrode ausgeglichen.

### 3.2.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Die Schutzgüter Fläche und Boden werden gemeinsam behandelt, da die Aussagen zum Boden über die Flächengröße quantifiziert werden.

#### Bestand

##### Schutzgebiete und -objekte (Boden)

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist Teil eines Bereichs schutzwürdiger Böden, da der seltene Boden Pelosol-Pseudogley (D-S) vorliegt. Geotope sind keine vorhanden.

##### Allgemeine Bestandsangaben (Boden)

Aufgrund den Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®<sup>18</sup>) sind über den Boden des vorliegenden Änderungsbereichs folgende Charakteristika bekannt:

- Altlasten oder Altlastenverdacht bestehen keine im Plangebiet.  
Eine Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.
- Bergbau:
  - > Der Geltungsbereich ist Teil eines Bergwerkeigentums, des Bergwerksfelds "Emil" (Bodenschatz Eisenerz; Berechtsamsakte 31.1-1/95-XVIII d'E 136; unbefristeter Rechteinhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH).
  - > Weitere Einträge des Themas Bergbau, wie Altverträge, Beeinflussungsbereiche oder Einwirkungsbereiche sind nicht verzeichnet.
- Nach der Bodenübersichtskarte (BUEK50):  
Bodeneinheit: Pseudogleye aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden;  
z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung.
- Nach der Bodenkarte (BK50):  
Bodenregion 'Bergvorland', Bodengroßlandschaft 'Bördenvorland'.  
*Änderungsbereich:* Bodenlandschaft 'Tonsteingebiete';  
Bodentyp: 'Flacher Pelosol-Pseudogley' (D-S2), Geotyp: p//vw=jm.  
*Südlich nah, damit im Übergang zu:* Bodenlandschaft 'Silikatsteingebiete';  
Bodentyp: 'Mittlere Braunerde' (B3), Geotyp: p//vw=jm.
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden (BK50):  
*Änderungsbereich:* 'sehr hoch' (zweithöchste von sieben Stufen).  
*Südlich nah, damit im Übergang zu:* 'mittel' (Stufe 4 von 7).
- Nach der Geologischen Übersichtskarte (1:500.000):  
Stratigrafie/ Petrografie/ Genese: Oberer Jura (Malm)/ Kalkstein, Tonstein, Mergelstein, Sandstein, Gips, örtlich Eisenerz.
- Geothermie (1:500.000):  
Oberflächennahe Geothermie: 'bedingt zulässig', da Grundwasserstockwerksbau.  
Eignung für Erdwärmekollektoren: 'gut'.

<sup>18</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):  
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).

- Ingenieurgeologische Karte (1:50.000):  
*Änderungsbereich:* Baugrundklasse: Veränderlich feste, sehr mürbe bis mürbe Gesteine ( $q_u = 1,25$  bis  $5 \text{ MN/m}^2$ );  
Geologische Beschreibung: Tonstein, Schluffstein, Mergelstein.  
DIN18196: Tragfähigkeit: 'mittel bis gut';  
Hinweis: oberflächennah stark verwittert, wasserempfindlich, klüftig, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quelfähig, z.T. schrumpfeempfindlich.  
*Südlich nah, damit im Übergang zu:* Mäßig mürbe Gesteine ( $q_u = 5$  bis  $12,5 \text{ MN/m}^2$ )  
Geologische Beschreibung: Dolomitmergelstein, Kalkmergelstein, Mergelkalkstein.  
DIN18196: Tragfähigkeit: 'gut';  
Hinweis: oberflächennah verwittert, klüftig, Kluftwasser.
- Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN18300:2012-09 zurückgezogen (1:50.000) – Höchste Bodenklasse von 1 bis 2m:  
*Änderungsbereich:* Bodenklasse '6' – Leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.  
*Südlich nah, damit im Übergang zu:* Bodenklasse '7' – Schwer lösbarer Fels.
- Gefahrenhinweiskarte (1:50.000) – Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund:  
*Änderungsbereich:* wasserempfindlicher Ton und Tongesteine.  
> 'geringe bis mittlere' Setzungs-/ Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/ Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung).  
*Südlich nah, damit im Übergang zu:* nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine.
- Rohstoffsicherungskarte (RSK25):  
keine Lagerstätten 1. oder 2. Ordnung, kein Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen, keine Erdöl- und Erdgaslagerstätten.

### Bodenschutz

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

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 Umgangs-konzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."* Daher sind die durch die vorliegende Planung verursachten erstmaligen Eingriffe durch Versiegelung des Bodens und damit des Flächenverbrauchs nicht weiter zu untersuchen. Davon unabhängig sind jedoch Eingriffe in die Ausgleichsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf dem Hiller" zu betrachten: Die vorliegende Planung verkleinert die zum Eingriffsausgleich notwendigen Flächen der grünordnerischen Festsetzungen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, siehe Kap. 2.4.1 "Eingriffsregelung", hat ein Defizit von 0,33 Werteinheiten ergeben. Dieses ist ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden.

Da der Geltungsbereich bereits umfangreich baulich nutzbar war, wird durch die vorliegende Planung kein erstmaliger Eingriff in das Schutzgut Fläche verursacht.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Das ermittelte Ausgleichsdefizit von 0,33 Werteinheiten wird vollständig durch die Inanspruchnahme entsprechender Werteinheiten des Ausgleichsüberschusses der externen Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" im Außenbereich der Ortschaft Beienrode ausgeglichen. Die dort zwischenzeitlich veränderten Aufwertungsmaßnahmen können dem Anhang 1 dieser Begründung entnommen werden.

**3.2.3 Schutzgut Wasser****Bestand**

Der Geltungs-/ Änderungsbereich ist ein frischer bis feuchter Standort. Oberflächengewässer, rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gibt es keine im Planbereich. Ebenso liegt er außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt mit 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan hat im Planbereich und angrenzend hinsichtlich des Themas keinen Eintrag.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*" Daher sind die durch die vorliegende Planung verursachten erstmaligen Eingriffe durch Versiegelung des Bodens und damit deren Auswirkungen auf Wasserableitung und Versickerung nicht weiter zu untersuchen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser liegen daher nicht vor.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Da keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser vorliegen ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

**3.2.4 Schutzgut Klima – Luft****Bestand**

Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortes Essenrode. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt mit 'stark beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan ordnet die Fläche ohne weitere Aussage dem Siedlungsbereich zu.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

**Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*" Daher sind die durch die vorliegende Planung verursachten erstmaligen Eingriffe durch Versiegelung des Bodens und damit deren Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht weiter zu untersuchen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut liegen daher nicht vor.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Da keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima – Luft vorliegen ergibt sich kein Kompensationsbedarf.



---

### 3.2.5 Schutzgut Landschaft

---

#### **Bestand**

Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortes Essenrode. Der Landschaftsrahmenplan ordnet die Fläche noch dem Außenraum zu und beurteilt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit 'stark beeinträchtigt'. Der Entwurf 2020 des Landschaftsrahmenplans bewertet die Landschaftsbildeinheit mit 'geringe Bedeutung'. Der Landschaftsplan bewertet die Fläche mit 'sehr geringe Bedeutung'.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*" Daher sind die durch die vorliegende Planung verursachten erstmaligen Eingriffe durch Bebauung und damit deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht weiter zu untersuchen. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut liegen daher nicht vor.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Da keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vorliegen ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

---

### 3.2.6 Schutzgut Mensch

---

#### **Bestand**

Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortes Essenrode. Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind dem Altlastenkataster beim Landkreis Helmstedt im Änderungsbe- reich und der nahen Umgebung nicht bekannt.

Der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine Belastung des Geltungsbereichs auf Ab- wurfkampfmittel bekannt. Die Fläche wurde verschiedentlich auf Tragfähigkeit und Schadstoffbelastung mit Tiefen von bis zu 4-5 m untersucht. Auffälligkeiten in Hinblick auf eine Kampfmittelbelastung wurden dabei nicht gefunden. Zudem wurde der westliche Bereich bereits baulich genutzt und dabei der Boden bearbeitet.

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird grundsätzlich durch das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt.

### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

Die vorgesehene Nutzung durch einen Kindergarten müsste an anderer Stelle umgesetzt werden, da der Nutzungsbedarf bedient werden soll. Bei der vorhergehenden Standort-suche im Ort Essenrode war keine innerörtliche Alternative vorhanden.

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

Die Planung verursacht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzguts Mensch.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Da keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Mensch vorliegen ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Eine Luftbildauswertung auf Belastung durch Abwurfkampfmittel durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen(LGLN), genauer durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Regionaldirektion Hammeln–Hannover, zur zusätzlichen Auskunftseinholung bleibt etwaigen zukünftigen Grundeigentümern unbenommen.

## **3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich des Ortes Essenrode.

#### Bodenschätze/ Rohstoffe

Der Geltungsbereich ist Teil eines Bergwerkeigentums, des Bergwerksfeldes "Emil" (Bodenschatz: Eisenerz. Berechtsamsakte: 31.1-1/95-XVIII d'E 136; Laufzeit der Berechtigung: unbegrenzt. Aktueller Rechteinhaber: Salzgitter Klöckner-Werke GmbH). Weitere Einträge des Themas Bergbau, wie Altverträge, Beeinflussungsbereiche oder Einwirkungsbereiche sind nicht verzeichnet. Oberflächennahe Bodenschätze der Lagerstätten 1. oder 2. Ordnung, andere Gebiet mit potenziell wertvollen Rohstoffvorkommen oder Erdöl- und Erdgaslagerstätten sind im Geltungs-/ Änderungsbereich und der nahen Umgebung nicht vorhanden.

#### Denkmalschutz

Baudenkmale oder archäologische Fundstellen sind im Geltungs-/ Änderungsbereich und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz angeschnitten oder zerstört wird. Daher sind alle Tiefbau- und Erdarbeiten rechtzeitig im Vorfeld, spätestens aber 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, bei der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt anzuzeigen. Dadurch wird eine archäologische Begutachtung gewährleistet.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen so ergeben sich aus § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt, dem Landesamt für Denkmalpflege (Stützpunkt Braunschweig) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

#### Leitungen

Nördlich des Geltungs-/ Änderungsbereichs verläuft im öffentlichen Straßenraum unter dem angrenzenden Gehweg eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

#### **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die planungsrechtlichen Nutzungen würden grundsätzlich fortbestehen können. Die tatsächlichen gebietstypischen Nutzungen des Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche wurden allerdings bereits aufgegeben. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde für die Flächen eine andere Nutzung entwickelt werden müssen, um eine Brache im ansonsten zusammenhängend bebauten und genutzten Ortsbereich zu vermeiden.

Die vorgesehene Nutzung durch einen Kindergarten müsste an anderer Stelle umgesetzt werden, da der Nutzungsbedarf bedient werden soll. Bei der vorhergehenden Standort-suche im Ort Essenrode war keine innerörtliche Alternative vorhanden.

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

Die Planung verursacht keine Betroffenheit des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen**

Der grundsätzliche Vermeidungs- und Minimierungsansatz ist die Nach- bzw. Neunutzung einer Fläche mit aufgelassener Nutzung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbestands statt einer Neuinanspruchnahme einer Fläche des Außenbereichs. Da keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorliegen ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang die Ackernutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als gemischte Baufläche respektive Dorfgebiet sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

### **3.3 Andere Planungsmöglichkeiten**

Anlass der vorliegenden Planung ist der notwendige Neubau eines Kindergartens, da einerseits der Altstandort in Essenrode die erforderliche Kapazitätsausweitung nicht

zulässt und andererseits eine Vergrößerung des Betreuungsangebots nicht nur aufgrund der Nachfragesituation, sondern auch aufgrund der wirtschaftlichen Betriebsführung geboten ist. Andere Planungsmöglichkeiten wären die Nutzung einer Fläche im Außenbereich am Ortsrand Essenrodes, eine Verlagerung nach Klein Brunsrode oder eine Zusammenlegung mit der Einrichtung am Standort Groß Brunsrode. Andere gemeindliche Flächen stehen in Essenrode für einen Ersatzneubau nicht zur Verfügung. Angesichts der Bevölkerungsverteilung zwischen Klein Brunsrode und Essenrode wäre die Verlegung nachteilig für die Bevölkerungsnähe des Angebotes. Dieses gilt umso mehr für eine Zusammenlegung am Standort Groß Brunsrode, da dadurch zwei Orte nicht mehr wohnortnah versorgt werden können.

### **3.4 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Es befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde auch keine im Umfeld des Plangebiets.

## **3.5 Zusatzangaben**

### **3.5.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

In der Behandlung der Umweltbelange wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben den Abfragen bei den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

### **3.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die vorliegende Planung führt zu keinen erheblichen erstmaligen Eingriffen in Natur und Landschaft. Ihre Auswirkungen sind daher gering.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten gem. § 4c BauGB überwachen.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### Denkmalschutz

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 18.07.2022 mit:

Auf der Planfläche oder in nächster Nähe sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen, dass bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Denkmalsubstanz zerstört oder angeschnitten wird. Daher sind alle Tiefbau- und Erdarbeiten rechtzeitig im Vorfeld, spätestens aber 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, bei meiner Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Palka (05351/ 121 -2205, Email: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Somit ist eine archäologische Begutachtung gewährleistet.

Sollten bei der Realisierung des Baugebietes Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so ergäben sich aus § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bestimmte Verhaltensmaßregeln, insbesondere eine unverzügliche Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Ansprechpartnerin: Frau Palka unter o.g. Kontaktdaten), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/ 121 606 -10) oder der Gemeinde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o.g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

##### Trink- und Abwasser

Der **Wasserverband Weddel – Lehre** teilt in seiner Stellungnahme vom 28.06.2022 mit:

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich für die Durchführung des Bauvorhabens mit dem Wasserverband abgesprochen werden muss.

- Einreichung des Entwässerungsantrags bzw. Änderung des Entwässerungsantrags.
- Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser bis zur Grundstücksgrenze, danach Zusammenführung in den Mischwasserkanal.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser und Einleitung von maximal 17,5 l/s.
- Anschluss an vorhandene Übergabeschächte.
- Versorgung über den vorhandenen Trinkwasseranschluss.

#### 5.0 Flächenbilanz

Nutzungen		Fläche	Anteil [%]	Fläche	Anteil [%]
Allgemeine Wohngebiete (WA)	WA, bebaubar; GRZ = 0,4	0,347 ha	59,7	0,579 ha	99,6
	WA, unbebaubar & mit Überlagerung durch grünordnerische Festsetzungen	0,137 ha	23,5		
	WA, unbebaubar, ohne flächenhafte Überlagerungen	0,095 ha	16,3		
Versorgungsfläche Elektrizität				0,003 ha	0,4
Geltungsbereich				0,581 ha	100

---

 Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

Grünordnerische Festsetzungen	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *	0,094 ha *	16,1
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern *	0,043 ha *	7,4

\* Fläche und Anteil dieser Kategorie gehen nicht separat in die Summen des Geltungsbereichs ein, da sie infolge der Überlagerung über das allgemeine Wohngebiet bereits dort berücksichtigt wurden.

Aufgrund von Rundungen kann es zu Differenzen zwischen den Summanden und der jeweiligen Summe kommen.

## 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 16.06.2022 bis zum 18.07.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 15.06.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Die Begründung wurde ergänzt.

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

---

### 7.1 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

---

Die Gemeinde wird vor Umsetzung des Bebauungsplans Eigentümerin der Grundfläche sein. Eine Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind daher nicht notwendig.

### 7.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Die Gemeinde wird die Straßen dann übernehmen.

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

## **8.0    Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.06.2022 bis zum 18.07.2022 im Rathaus der Gemeinde Lehre öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 29.09.2022 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den 13. JAN. 2023

gez. Andreas Busch

Siegel

(Bürgermeister)

Andreas Busch

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

---

## **Anhang**

### **Anhang 1: Externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Beienrode**



## Externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Beienrode

### Bereits zur Kompensation verwendet in den Bebauungsplänen:

#### "Am Grasstieg Süd" (Ortschaft Beienrode) und "Uhlenbusch" (Ortschaft Essehof)

Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde grundsätzlich bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" (14.01.2015 in Kraft getreten; Maßnahmeplanung: Dipl.-Ing. Jean-Marie Schmerber – Landschaftsarchitekt BDLA, Wolfenbüttel) konzipiert und nach Kritik des Landkreises Helmstedt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" (15.01.2020 in Kraft getreten; Verfasser: Dr.-Ing. W. Schwerdt – Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig) überarbeitet:

Als Ausgleichsmaßnahme stehen die gemeindeeigenen Flurstücke 99/13 und 99/14, Flur 5 der Gemarkung Beienrode, mit einer Gesamtgröße von 13.779 m<sup>2</sup> zur Verfügung, siehe auch Gebietsabgrenzung auf der Folgeseite. Die Fläche befindet sich ca. 2,1 km südöstlich des Ortsausgangs Beienrode und östlich der K 1. Zwischen den beiden Flurstücken verläuft ein Graben (Flurstück 21/14), der nach Norden über einen weiteren Graben (Flurstück 211/15) in die Schunter fließt. Die Ausgleichsmaßnahme liegt damit in dem wertvollen Bereich der Schunteraue.

Die Flurstücke sind im Liegenschaftskataster als landwirtschaftliche Flächen (Grünland) klassifiziert. Sie sind in der Biototypkartierung des Landkreises Helmstedt (2011) dem Biototyp Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche mit Mähnutzung (Code: GIA m) mit der Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) zugeordnet.

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet HE 13 "Mittlere Schunter". Im Landschaftsrahmenplan wird sie als Bereich eingestuft, der die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG 35 "Schunterniederung zwischen Heiligendorf und Beienrode") aufweist. Das NSG 35 wurde bisher (bis 08.2019) nicht festgesetzt. Der Bereich ist ein weitgehend geschlossenes, Feucht- und Nassgrünlandgebiet von besonderer Bedeutung, in dem folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- ▶ Reduzierung/ Aufgabe der Nutzungen an Kleingewässern  
keine Wiederaufnahme der Grabenunterhaltung,
- ▶ extensive Nutzung der Grünlandbereiche,
- ▶ jährliche Mahd der brachgefallenen Nasswiesen am Ostrand,
- ▶ jährliche Mahd der Röhrichflächen und Ruderalfluren,
- ▶ Umwandlung von Acker in Grünland,
- ▶ Vermeidung weiteren Gehölzaufkommens, ggf. Entfernung einzelner Gehölze.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lehre werden für diese Fläche folgende Ziele vorgeschlagen:

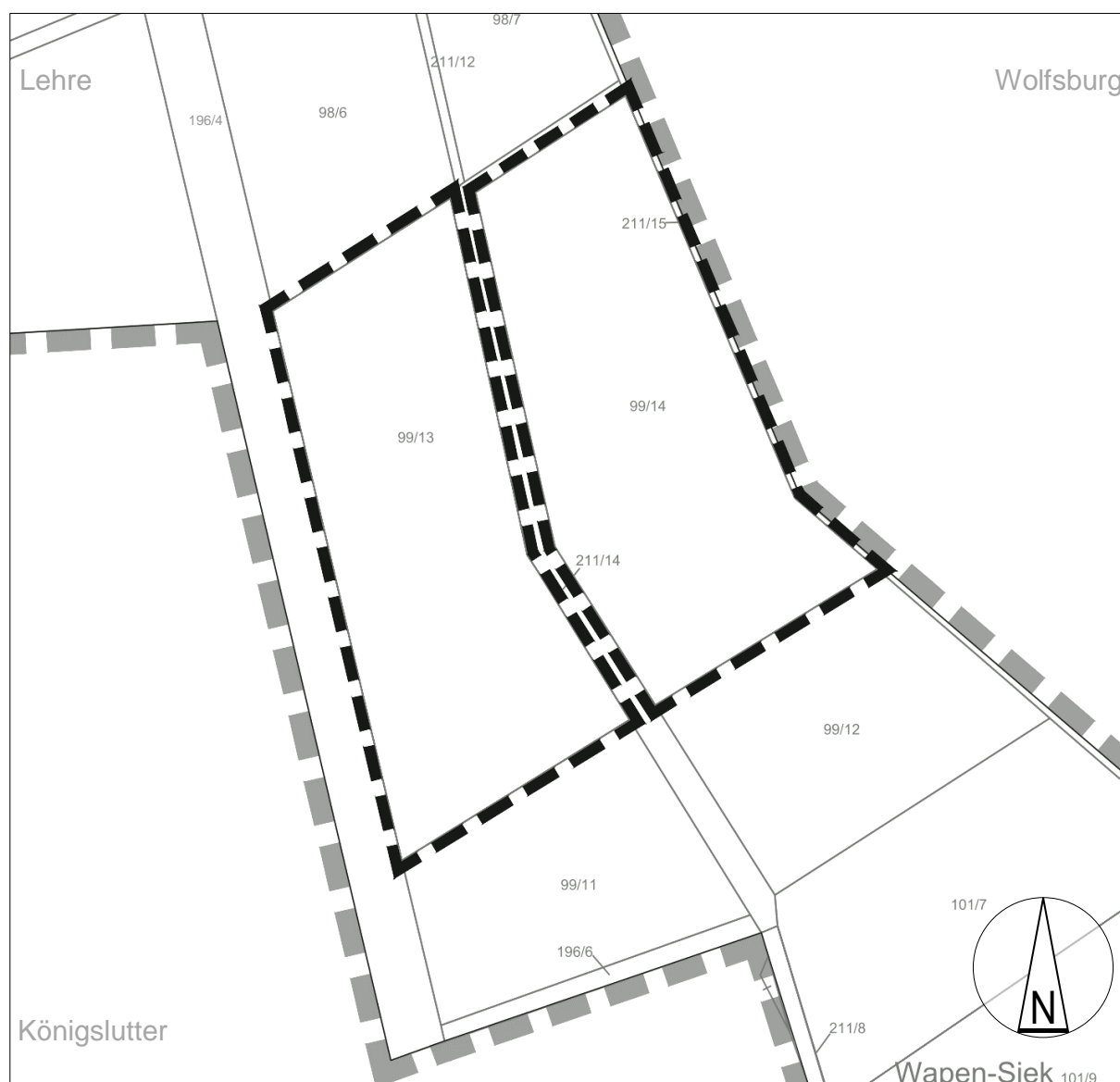
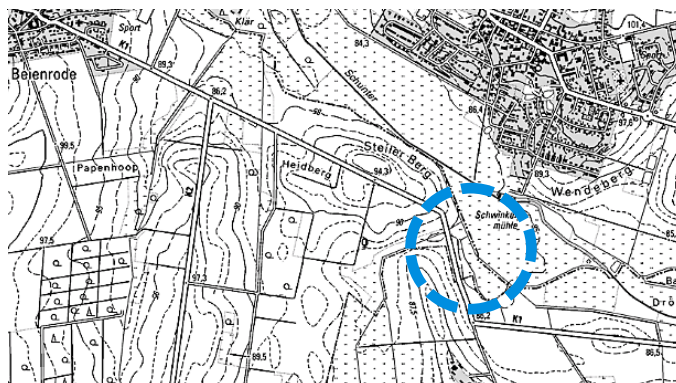
- 1) Maßnahmenkonzept für den gemeindlichen Aufgabenbereich –  
Kommunaler Biotopverbund:
  - Bereich zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten oder beeinträchtigten Bereichen.
- 2) Räumlich konkrete Maßnahmenvorschläge zu Vorhaben und Nutzungen im  
Regelungsbereich anderer Behörden und öffentlicher Stellen:
  - vorhandene Ackerflächen mit Priorität der Umwandlung in Grünland,
  - Erhaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung.

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 liegt die Ausgleichsmaßnahme innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

### Gebietsabgrenzung der externen Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich etwa 2,1 km südöstlich der Ortslage Beienrode und östlich der K 1, wie dargestellt.



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2016 **LGLN**

Nach der Korrektur zum externen Ausgleich des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" sind auf den beiden Grundstücken der externen Kompensationsfläche naturschutzfachliche Aufwertungen entsprechend der Neuentwicklung folgender Biotope zu entwickeln:

- Das Planungsziel für das Flurstück 99/13 ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit maßgeblichem Bewuchs durch Schilf-Landröhricht (Biotoptyp-Code: NRS; Wertstufe V (IV)). Die Maßnahme hat eine Grundfläche von rd. 6.162 m<sup>2</sup>.

Der Bewuchs der Sukzessionsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine Mahd alle 3-4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Streifen entlang der östlichen Grenze zum Flurstück 211/14 eines namenlosen Grabens hin darf entsprechend seiner technischen Funktion als Unterhaltungsstreifen des Gewässers auf 5 m Breite von der Grabenoberkante gemessen bewirtschaftet werden. Dieser Streifen muss im Bedarfsfall mit Räumgeräten befahrbar sein.

Diese Maßnahme

- Das Planungsziel für das Flurstück 99/14 ist die Entwicklung der Fläche als extensiv genutzte Wiese mesophilen Grünlands mäßig feuchter Standorte (Biotoptyp-Code: GMF; Wertstufe V (IV)). Die Maßnahme hat eine Grundfläche von rd. 6.933 m<sup>2</sup>.

Der Bewuchs des Flurstücks ist als extensiv gepflegtes mesophiles Grünland mit einschüriger Mahd zu unterhalten. Der Schnitt muss von innen nach außen bzw. von einer zur anderen Seite erfolgen. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Die Streifen entlang der west- und nördlichen Grenzen zum Flurstück 211/14 hin bzw. entlang der östlichen Grenze zum Flurstück 211/15 hin, Grundstücke mit zwei namenlosen Gräben, darf entsprechend ihrer technischen Funktion als Unterhaltungsstreifen der Gewässer auf 5 m Breite von der jeweiligen Grabenoberkante gemessen bewirtschaftet werden. Diese Streifen müssen im Bedarfsfall mit Räumgeräten befahrbar sein.

- Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch sowie die Düngung der beiden Flurstücke sind unzulässig.

#### Bewertung:

Die Flächen hatten vom Ursprungszustand her betrachtet ein großes naturschutzfachliches Aufwertungspotential. Sie befinden sich in einem Bereich, der für den Naturschutz von besonderer Bedeutung ist und erfahren mit der Entwicklung von mesophilem Grünland, Ruderalflur bzw. von Schilflandröhricht-Flächen eine zusätzliche Aufwertung. Die Entwicklung der Maßnahmen an dieser Stelle schafft einen vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere die Voraussetzung für Bruthabitate für Wiesenvögel sowie eine Pufferzone zwischen den wertvollen Flächen der Schunterau und der Kreisstraße K 1.

Die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgt, wie bereits erwähnt, unter Verwendung des sogenannten "Breuer-Modells" bzw. "NLÖ-Modells". Laut Feststellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan "Am Grasstieg Süd" war die Entwicklungsfläche im Ausgangszustand als Intensivgrünland mit Mähnutzung in Gebrauch (Biotoptyp-Code: GIA) und hatte die Wertstufe II<sup>19</sup>. Die Grundfläche des Flurstücks 99/13 beträgt rd. 6.846 m<sup>2</sup> und des Flurstücks 99/14 rd.

<sup>19</sup> Schmerber, Dipl.-Ing. Jean-Marie (Verfasser): Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Grasstieg Süd". Wolfenbüttel 09.2014. S. 50 (Kap. 7.1.8.2 – Ersatzmaßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

6.933 m<sup>2</sup>, zusammen rd. 13.779 m<sup>2</sup>. Nach Durchführung der Maßnahmen haben die neuen Biotoptypen jeweils die Wertstufe V, siehe folgende Tabelle:

Biotoptyp vorher → nachher (Code)	Wertstufe		Betroffene Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte- differenz
	vorher	nachher		
99/13: Intensivgrünland (GIA) → Sukzession mit Entwicklung des Schilf-Landröhrichts (NRS)	II	V	6.846	+ 3
99/14: Intensivgrünland (GIA) → mesophiles Grünland (GMF)	II	V	6.933	+ 3
Flächensumme (99/13 & 99/14)			13.779	

#### Zuordnung:

Durch die Entwicklungsmaßnahmen entsteht mit den beiden externen Ausgleichsflächen ein Ausgleichspotenzial von 13.779 m<sup>2</sup>, die verschiedenen Eingriffen zugeordnet und daher entsprechend bedarfsweise umgesetzt werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" kommt es in dessen Geltungsbereich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts. Im Endergebnis beträgt der Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss: 6.891 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Uhlenbusch" kommt es in dessen Geltungsbereich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts. Im Endergebnis beträgt der Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss: 5.286 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Auf dem Hiller", 1. Änd. kommt es in dessen Geltungsbereich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts. Im Endergebnis beträgt der Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss: 1.322 m<sup>2</sup>.

Der verbleibende Kompensationsüberschuss von 280 m<sup>2</sup> kann weiteren Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.