

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet	6
2.2 Grünflächen	7
2.3 Verkehrsflächen / Erschließung	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	10
2.6 Spielflächen	10
2.7 Baugrund	10
2.8 Immissionsschutz	10
2.9 Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft	11
2.10 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.0 Flächenbilanz	20
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	20
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	26
6.0 Zusammenfassende Erklärung	27
6.1 Planungsziel	27
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	28
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	29
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	29
9.0 Verfahrensvermerk	29
Begründung Teil 2 – Umweltbericht	30

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.800 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen ¹⁾.

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben ²⁾ die Funktion des Grundzentrums. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluss Braunschweig-Ost (A 2) Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.12.2008 über rd. 11.800 Einwohner, davon entfielen auf Lehre rd. 4.150 Einwohner.

Der ca. 6,73 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Boimstorfer Straße am Südostrand der Ortslage Lehre am Übergang zur freien Landschaft und dem Teichgraben.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen ³⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich im Grundzentrum. Lehre liegt darüber hinaus an der Siedlungsachse zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Nördlich sind die bauleitplanerisch gesicherten Bereiche des Grundzentrums Lehre festgelegt. Der Teilbereich, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist im Regionalen Raumordnungsprogramm zeichnerisch als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) gekennzeichnet. Diese Darstellung ist auf darunter weiß belassenen Flächen vorgenommen worden. Die privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) festgelegt.

Entlang des südlich gelegenen Teichgrabens ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9) / (10)), das sich im Norden bis an das allgemeine Wohngebiet erstreckt, festgelegt. In der Örtlichkeit erstreckt sich das allgemeine Wohngebiet ent-

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung
²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008
³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

sprechend der Topographie bis dorthin, wo in der Örtlichkeit das Gelände zum Teichgraben hin deutlich abfällt. Der regionalplanerischen Vorgabe durch das Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz ist insofern durch die Abgrenzung des Gebietes Rechnung getragen und insofern wird die Planung hier als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

Um dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, werden die Flächen zwischen allgemeinem Wohngebiet und dem Schilf-Landröhricht-Streifen entlang des Teichgrabens als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, wird für Sukzessionsmaßnahmen vorgesehen, so dass sich ein Schilf-Landröhricht entwickeln wird.

Die Vorbehaltsgebiete für Erholung dienen bisher vorwiegend den Spaziergängern auf ihrem Weg in das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" und zum "Birkenfeldsee". Da die vorhandenen Wegebezüge durch die Planung nicht verändert werden, steht der Bereich Spaziergängern auch weiterhin zur Verfügung.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung wurde von dort signalisiert, dass die Planung voraussichtlich als im Rahmen der Parzellenunschärfe an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Aufgrund der generalisierenden Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm im Maßstab 1 : 50.000 wird für die Flurstücksebene, die hier gegeben ist, die Planung als angemessen erachtet. Die Gemeinde Lehre erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist für die Ortslage Lehre mit dem Stand der 9. Änderung seit Sommer 2009 wirksam. Für den Plangeltungsbereich sind dort Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese werden im Norden durch Wohnbauflächen begrenzt, im Süden grenzt der Änderungsbereich an den Teichgraben.

Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan "Boimstorfer Straße Süd" wird also im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Er wird künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Plangebiet wird im Norden vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Birkenfeld - Ost II" mit seinen Änderungen begrenzt, wo ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Das Baugebiet ist seit den 1980er Jahren realisiert und durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Westen grenzt eine ehemalige Bodenabbaustätte an, die als Naturdenkmal wegen einer Uferschwalbenkolonie festgesetzt war. Durch Zeitablauf haben sich die Uferbereiche jedoch so entwickelt, dass die Uferschwalbenkolonie dort nicht mehr angesiedelt ist. Aufgrund der dort vorzufindenden uferbegleitenden naturnahen Vegetationsbestände ist der Bereich nunmehr als besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG zu bewerten. Im Südwesten des Teichgrabens befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz". Im Westen in einer Entfernung von ca. 0,8 km befindet sich die Bundesstraße B 248.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht den Fußweg im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" der 1981 genehmigt und anschließend in Kraft gesetzt wurde ⁴⁾ ein. Die Parzelle ist dort rechtskräftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird nun in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Insofern handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan zugleich um die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II".

Die fußläufige Querverbindung ist künftig durch die neue Planstraße in Verbindung mit einem Fußweg im Westen sichergestellt.

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

Im Rahmen der Planung zu dem Baugebiet "Teichtal-Süd" westlich des "Birkenfeldsee" ist bereits die Notwendigkeit zu faunistischen Kartierungen im Hinblick auf den See und die umliegenden Niederungsbereiche des Teichgrabens offensichtlich geworden. Um hier auch den Kumulationseffekt zu berücksichtigen, der sich daraus ergibt, das je ein Baugebiet östlich und westlich des Sees entwickelt werden soll, werden die faunistischen Untersuchungen für beide Projekte gemeinsam durchgeführt. Darum ist ein Untersuchungsraum von ca. 10 ha Fläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Weiterhin wurde vereinbart, ca. 1,5 km entlang des Teichgrabens zu berücksichtigen. In der Zeit von März – Juni/Juli werden die Brutvögel kartiert, die Amphibien von März bis Mai/Juni, Fledermausjagdgebiete und Wochenstuben von Mai bis August und Heuschrecken abhängig von einer Begehung der Weideflächen. Der Untersuchungsraum des Fischotters erstreckt sich entlang des Teichgrabens vom Mündungsbereich mit der Schunter und im Oberlauf bis zum Beienroder Holz. Nach Abschluss und Auswertung der Kartierungen werden die Ergebnisse bei der weiteren Planung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Das Artenschutzrecht wird beachtet.

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

Durch den Bebauungsplan werden in südlicher Verlängerung des Wirtschaftsweges, der von der "Boimstorfer Straße" nach Süden führt, die westlich davon gelegenen Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So wird die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nach Süden fortgeschrieben. Es sollen dort in eingeschossiger, offener Bauweise Wohnbebauungen realisiert werden, um der Aufgabe des Grundzentrums zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung zu tragen.

Um dem Bedarf für die Eigenentwicklung Rechnung zu tragen, müssten für Lehre allein bereits 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr neu bereitgestellt werden. Bezogen auf die ca. 4.150 Einwohner werden in Lehre rd. 14,5 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Für einen Planungszeitraum von 5 Jahren entspricht das rd. 73 Bauplätzen für 73 Wohnhäuser. Durch die vorliegende Planung werden 3,12 ha Nettobauland bereitgestellt, was bei einer Grundstücksgröße von gerundet ca. 600 m² rd. 50 Bauplätzen entspricht. Durch die vorliegende Planung wird also nicht ganz der Bedarf für die Eigenentwicklung gedeckt werden können. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Teichtal-Süd", der ca. 23 Bauplätze bereitstellt, kann dann den Aufgaben des Grundzentrums an der Siedlungsachse entsprochen werden.

⁴⁾ Der Bebauungsplan "Birkenfeld Ost II" ist seitdem fünfmal geändert worden.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Die Weiterentwicklung des Biotopverbundes entlang des Teichgrabens
- Deckung des Baulandbedarfes am Grundzentrum Lehre
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Die Auslastung der bestehenden Infrastruktur sichern
- Erfüllung der grundzentralen Aufgaben an der Siedlungsachse zur Bereitstellung von Wohnraum.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der "Boimstorfer Straße" nach Süden und darüber hinaus durch neue Planstraßen. Ggf. entstehende Hinterliegerbebauung soll privatrechtlich erschlossen werden. Es wird aufgrund des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs für die ca. 50 neuen Baugrundstücke gerechnet.

Durch den Bebauungsplan wird die Fußwegeverbindung, die im Süden des Baugebietes "Birkenfeld Ost II" festgesetzt ist und dort tatsächlich besteht, überplant. Die Fläche wird in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Die fußläufige Querverbindung zu dem Teichbiotop besteht künftig im Zuge der neuen Planstraße in Verbindung mit einer Fußweegeanbindung im Westen an den Biotopbereich. Gleichzeitig besteht dort auch die Möglichkeit zu Fuß in das bestehende Baugebiet zum "Ochsenkamp", "Dornkamp" und "Steinkamp" zu gelangen.

Aufgrund der Lage des neuen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen, wie dem Schilf-Röhricht am Teichgraben und dem Teichbiotop, ist es vorgesehen, hier durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Aufwertung des bisher als Intensivgrünland genutzten Bereiches eine Verbindung zwischen dem Schilf-Röhricht-Biotop und dem Biotopkomplex im Osten zu schaffen. So wird ein Biotop-Verbund entwickelt, der auch in Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" steht. Die Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, die Erholungsnutzung der Landschaft für die Anwohner in Lehre zu sichern und zu entwickeln.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Boimstorfer Straße Süd" umfasst eine Fläche von ca. 6,73 ha. Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Westlich des Wirtschaftsweges, der in Lehre von der "Boimstorfer Straße" nach Süden abzweigt, zwischen diesem, dem Birkenfeldsee sowie dem Teichgraben wird im Umfang von ca. 3,12 ha ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen, die sich aktuell als Acker trockener Standorte darstellen. Die Gebietskategorie "allgemeines

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung, den Übergang zur freien Landschaft und die Lage an einem landwirtschaftlich genutzten Weg.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform - dem Einfamilienhaus - und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange wie gegenseitige Verschattung wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer max. zulässigen Geschossigkeit von eins bestimmt. Die Festsetzung entspricht zudem den Regelungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" mit seinen Änderungen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Straßen und Grünflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange der Niedersächsischen Bauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde mit 6,50 m zur Senkung der allgemeinen Erschließungskosten gering festgelegt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes einerseits und im Hinblick auf eine angemessene Flexibilität als angemessen erachtet.

Da das Baugebiet den langfristigen Ortsrand an dieser Stelle bilden wird, werden im Süden, Osten und Westen der allgemeinen Wohngebiete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf privatem Grün festgesetzt, die u. a. als Schilf-Land-Röhricht zu entwickeln sind. Die Weiterentwicklung von extensiv genutzten Wiesen und Weiden sowie Auengebüschen ist zulässig. Die Vorgehensweise wurde gewählt, da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass Anpflanzfestsetzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete oft unzureichend realisiert werden. Insofern erachtet die Gemeinde durch die gewählte Vorgehensweise die Einbindung in das Landschaftsbild am Übergang zur freien Landschaft so sicherzustellen. Die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach dem dortigen Kenntnisstand ausgeglichen werden kann. Die noch ausstehenden faunistischen Kartierungen sind dabei noch nicht berücksichtigt und werden bei dem weiteren Planverfahren beachtet.

2.2 Grünflächen

Entlang des Teichgrabens, zwischen den neuen allgemeinen Wohngebieten und dem Teichgraben, werden private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird die Entwicklung von Gras-Staudenfluren, Schilf-Landröhricht-Bereichen und Strauchhecken auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,83 ha gesichert.

Zwischen dem vorhandenen Schilf-Röhricht südlich des "Birkenfeldsees" und dem Wirtschaftsweg im Osten werden bisher als Intensivweide genutzte Flächen mit "2"

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

gekennzeichnet und für die Entwicklung von Groß-Stauden-Fluren und als Schilf-Landröhricht-Flächen vorgesehen. Die Weiterentwicklung von Weiden-Auengebüsch durch natürliche Sukzession ist dort zulässig. Nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse ist innerhalb der Fläche eine Regenwasserrückhaltemaßnahme außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Teichgraben zulässig. Es wird ein Volumen von 660 m³ auf einer Fläche von ca. 5.000 m² mit einer Einstauhöhe von 20 cm zugelassen. Diese Fläche wird bei der Eingriffsbilanzierung als in sich kompensiert betrachtet; darüber hinaus wird die Maßnahme als Aufwertung berücksichtigt.

So wird einerseits die Entwicklung eines Feuchtbiotops gewährleistet und andererseits für die geordnete Oberflächenentwässerung Sorge getragen. Insgesamt gelingt es durch die gewählte Maßnahme das Biotop des Teichgrabens mit den Teichen im Baugebiet "Teichtal", "Teichtal-Süd" und dem westlich angrenzenden gem. § 30 BNatSchG geschütztem Teichbiotop in ein Verbundsystem einzustellen und zu verknüpfen. So wird gleichzeitig auch dem Erholungswert der Landschaft im Süden von Lehre Rechnung getragen. Das Landschaftserleben für Spaziergänger wird so aufgewertet und der Biotopverbund entlang des Teichgrabens erweitert. Um die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und den Übergang zu dem benachbarten "Birkenfeldsee" angemessen zu gestalten, werden mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 und 3 die Pflanzung einer Strauchhecke bzw. von großkronigen Bäumen festgeschrieben.

Innerhalb dieser Fläche wird ein Pumpwerk angelegt, das über einen Weg nur zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger von der nördlich gelegenen Planstraße erreicht werden kann. Dieser Weg steht auch für Unterhaltungsmaßnahmen am Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung. Es wird sich jedoch nicht um einen für die Bevölkerung nutzbaren Fußweg handeln. Ggf. kann der Zugang auch durch einen Zaun mit Tor verschlossen werden, um die angemessene Entwicklung der Grünflächen im Sinne von Natur und Landschaft sicher zu stellen.

Im Osten verläuft in Nordsüdrichtung die Fernwasserleitung "Ecker" durch die Grünflächen. Der erforderliche Schutzstreifen ist bei der Bepflanzung zu beachten. Der Zugang zur Leitung insbesondere für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten ist jederzeit zulässig. So wird die Versorgungssicherheit für das Automobilwerk in Wolfsburg gewährleistet.

Innerhalb der östlich gelegenen Grünfläche wird im Umfang von ca. 1.000 m² ein Spielplatz angelegt, der öffentlich zugänglich sein wird, ohne im Bebauungsplan bereits eine Festlegung dazu zu treffen, wer der Eigentümer sein wird. Dies kann die Gemeinde als Rechtsperson oder ein privater Eigentümer sein, der dann die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sicherstellen muss. In der Eingriffsbilanzierung ist er entsprechend nicht als Ausgleichsfläche berücksichtigt worden.

2.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Baugebiet befindet sich südlich der "Boimstorfer Straße" und wird von dort nach Süden abzweigend über den Wirtschaftsweg, der künftig bis zum neuen Baugebiet als Straße festgesetzt wird, erschlossen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die neuen Planstraßen als "Ringe" so festgesetzt, dass eine abschnittsweise Erschließung möglich ist. Ggf. bei der Parzellierung entstehende Hinterliegergrundstücke sollen privatrechtlich erschlossen werden. Dazu kommen die Bildung von sog. "Hammerstielgrundstücken", Grunddienstbarkeiten oder ein Gemeinschaftseigentum

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

an einem Stichweg in Betracht. Die Straßenbreite wurde mit 7,00 m im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden knapp bemessen. Der Straßenausbau ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgesehen. Bei der Realisierung werden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von 2 bis 3 : 1 von Wohneinheiten zu Parkplätzen nachgewiesen. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Zuge der Realisierung ist der Ausbau des bisherigen Wirtschaftsweges von der "Boimstorfer Straße" bis zur Einmündung in das neue Baugebiet vorgesehen. Darüber hinaus wird auf dem Flurstück 642 der landwirtschaftlich genutzte Weg in seiner bisherigen Form weiterbestehen. Dieser wird auch für die Unterhaltungsmaßnahmen am Teichgraben genutzt und steht erholungssuchenden Spaziergängern ebenso wie den Landwirten weiterhin selbstverständlich zur Verfügung.

Um für Fußgänger eine Zuwegung zu den Grünflächen im Osten, insbesondere des Spielplatzes zu ermöglichen und um das bestehende Baugebiet "Birkenfeld Ost II" fußläufig zu erreichen, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußwege bzw. mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Um die Regenwasserrückhaltemaßnahme außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Teichgraben in der Grünfläche und die dort geplante Pumpstation erreichen zu können, wird zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Planstraße in die südlich gelegene Grünfläche festgesetzt. Um im Sinne von Natur und Landschaft die Zugänglichkeit für Spaziergänger auszuschließen, kann ggf. ein Zaun mit einem entsprechenden Tor an der Straße errichtet werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken kommen, die von den Fahrzeugen der Müllabfuhr nicht direkt angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Zudem wird an der Einfahrt in das Baugebiet im Norden eine Fläche für Recycling-Container vorgehalten.

Für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen. Die Verlegung der Netzanlagen und Leitungen wird im Zuge der Straßenplanung koordiniert.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist ggf. durch Regenwasserrückhaltemaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt. Entsprechend der hydraulischen Verhältnisse wird es jedoch erforderlich werden, eine Regenwasserrückhaltemaßnahme zu realisieren. Hierfür ist innerhalb der privaten Grünfläche südlich des Baugebietes eine Vorsorge getroffen. Dort ist ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes zulässig. Auf einer Fläche von ca. 5.000 m² wird eine Rückhaltemaßnahme mit einem Stauvolumen von 660 m³ mit einer Einstauhöhe von 20 cm angelegt. Die Verwallung der Regenwasserrückhaltemaßnahme ist mit einer Böschungsneigung von 1 : 5 oder flacher vorgesehen.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Im Osten des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Fernwasserleitung "Ecker", die mit ihren Schutzstreifen in den Planfestsetzungen enthalten ist. Um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten ist der Bestand gesichert. Die Lage der Leitung ist eingemessen worden. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von beidseitig je 4,00 m sind die Schutzanweisungen des Leitungsträgers zu beachten (vergl. Kap. 4.0 Hinweise der Träger öffentlicher Belange; Stellungnahme der Harzwasserwerke).

2.5 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt.

2.6 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren ist am Ostrand des Plangebietes innerhalb der Grünflächen die Anlage eines öffentlich zugängigen Spielplatzes mit einer Größe bis zu 1.000 m² vorgesehen.

2.7 Baugrund

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich im Bauleitplanverfahren andere Erkenntnisse ergeben, so werden diese bei der weiteren Planung beachtet.

Auf Grund der Grundwasserverhältnisse ist eine dezentrale Oberflächenentwässerung nicht möglich. Der Bau von Kellern erfordert beispielsweise eine sogenannte "Weiße Wanne".

2.8 Immissionsschutz

Durch das neue Baugebiet ist mit Verkehrslärm über die Emissionen des Anliegerverkehrs hinaus nicht zu rechnen. Auf Grund der geplanten Anzahl von ca. 60 Baugrundstücken wird nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn gerechnet.

Aufgrund der Lage in einer Entfernung von ca. 0,8 km zur Bundesstraße B 248 ist auch von dort mit Immissionskonflikten für die neuen Anwohner nicht zu rechnen. Die Bundesstraße B 248 ist laut Verkehrsmengenkarte von 2005 mit einer DTV von 12.900 Kfz mit einem Anteil von ca. 800 Lkw anzunehmen. Nach "Anhang A der DIN 18 005 für das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen zum Verkehrslärm" werden ab einer Entfernung von ca. 250 m zum Emissionsort (Bundesstraße B 248) am Tage 55 dB und bei Nacht 45 dB und weniger eingehalten. Dies entspricht den Orientierungswerten gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die gesamte Ortslage Lehre befindet sich im Einflugsektor des Flughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum. Es ist festzustellen, dass hier mit Fluggeräuschen insbesondere im Hinblick auf die Starts und Landungen zu rechnen ist, die nach Aussagen aus dem Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Flughafens als nicht erheblich zu bewerten sind. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung auch insoweit als verträglich angesehen werden kann.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Übergang zur freien Landschaft und da die Zufahrt zum Baugebiet auch künftig von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird, ist hier mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Um sich auf den privaten Grundstücken einen Staub- und Sprühschutz anzulegen, bleibt es den Anliegern unbenommen, eine Hecke anzulegen, die als Staub- und Sprühschutz fungieren kann. Darüber hinaus sind die Emissionen als ortstypisch hinzunehmen.

2.9 Hochwasserschutz / Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zur Niederung des Teichgrabens. Beim Teichgraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes wurde der Topographie folgend so gewählt, dass seine Südgrenze etwa den Beginn eines "Hanges" markiert. Die Abgrenzung stimmt insoweit mit den Grenzen der Vorsorgegebiete für Hochwasserschutz aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm überein. Die Flächen in diesem Bereich sind als private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung bzw. zur Entwicklung von Schilf-Röhricht festgesetzt. Insofern ist hier von einem feuchten Standort ausgegangen worden. Aufgrund der Topographie ist jedoch nicht mit einem Konflikt zwischen dem Hochwasserschutz und dem Baugebiet zu rechnen.

Zwischenzeitlich wurde ein hydrogeologischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit im Baugebiet erstellt ⁵⁾.

▪ Zitatbeginn

In dem Bauplanungsgebiet herrschen schwach bis sehr schwach wasserdurchlässige Bodenarten vor. Die in den oberen Horizonten - insbesondere im Westen und Süden - in unterschiedlichen Stärken verbreiteten Sande und Kiese weisen bei nicht zu hohen Schluffgehalten und wenn keine Schlufflagen größerer Stärke eingeschaltet sind bessere Durchlässigkeiten auf. Es liegen jedoch hohe Grundwasserstände vor. Die höchsten Grundwasserstände sind im Niveau der Geländeoberfläche zu erwarten (s.o.). Es steht damit auch in diesen Bereichen kein ausreichendes Speichervolumen zur Verfügung. Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser i.S. des Arbeitsblattes DWA - A 138 ist damit in dem Bauplanungsgebiet nicht möglich.

▪ Zitatende

Insofern wird eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteanlage in naturnaher Gestaltung innerhalb der Grünfläche angelegt, so dass die schadlose Abführung des Oberflächenwassers sichergestellt ist.

Sofern die neuen Anwohner die Realisierung eines Kellers planen, wird dafür voraussichtlich eine sogenannte "Weiße Wanne" erforderlich.

⁵⁾ Bauleitplanungsgebiet Birkenfeld Ost II, Lehre; Hydrogeologischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit; Ingenieurbüro BGA; Za/Bi/Neu-316.12; Braunschweig 24.02.2012; S. 5

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Im Osten des Plangebietes, entlang des Wirtschaftsweges befindet sich ein Straßenseitengraben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Dieser wird durch die Anlage der Zufahrt zum neuen Baugebiet gekreuzt. Hierzu ist für die Verrohrung eine Genehmigung nach dem Wasserrecht erforderlich.

2.10 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich befindet sich unmittelbar südlich der bebauten Ortslage von Lehre. Im Umfang von 3,12 ha werden allgemeine Wohngebiete im Anschluss an das Baugebiet "Birkenfeld Ost II" festgesetzt. Um der Lage am Übergang zwischen der Bebauung und dem Teichgraben sowie dem früheren Naturdenkmal, einem ehemaligen Nassabbau mit einer Uferschwalbenkolonie, das sich inzwischen als gem. § 30 BNatSchG Teichbiotop entwickelt hat, Rechnung zu tragen, sind zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Teichgraben bzw. dem "Birkenfeldsee" und am Übergang zur Landschaft im Umfang von 2,83 ha private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Entlang des Teichgrabens von dem Teich des Baugebietes "Teichtal" über den Südrand des Baugebietes "Teichtal-Süd" bis hin zu den zurzeit als intensives Grünland genutzten Bereichen unmittelbar südlich des neuen allgemeinen Wohngebietes bestehen Schilf-Röhricht-Flächen. Durch die Planung wird eine verstärkte Vernetzung der Teichgrabenniederung angestrebt, die sich durch Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Fernverkehrswege Autobahn A 2 und der ICE-Strecke Hannover-Berlin zu einem naturnahen Fließgewässer mit naturnaher Aue entwickelt hat. Insofern werden Maßnahmen festgesetzt, die durch Sukzession dazu beitragen, dass sich das Schilf-Röhricht weiterentwickelt. Dabei werden die bereits realisierten Renaturierungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt, noch werden diese in die Eingriffsbilanz des vorliegenden Planes eingestellt. Durch die gewählten Maßnahmen wird sowohl der Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft Rechnung getragen als auch eine Vorsorge dafür geschaffen, dass eine angemessene "Pufferzone" zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und dem Teichgraben gesichert wird.

Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich um Acker und artenarmes Intensivgrünland, für das die Abhandlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbericht) vorgenommen wurde.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Innerhalb des Plangebietes vorkommende Biotope

Die Bestandssituation für das Schutzgut im B-Plangebiet wird durch die folgenden Biotope der folgenden Tabelle charakterisiert und bewertet:

Biotop-typennr.	Biotop-typen-kürzel	Biototyp	Flächen-größe in ha	Wert-stufe	gesetzl. Schutz BNatSchG
10.1	A	Acker	4,792	II	
9.5.5	GIA	Intensivgrünland der Auen	1,078	II	
9.5.6	GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	0,629	II	
10.4.2	OWW	Halbruderale Gras und Staudenflur mittlerer Standorte entlang des landwirtschaftl. Weges	0,106	II	
13.12.5	OWW	Unbefestigter Fußweg	0,045	I	
13.12.5	OWW	Befestigter landwirtschaftlicher Weg	0,069	I	

Tabelle 1: Biototypen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

Das Plangebiet wird als Ackerland und Mähwiese genutzt. Die festgestellten Biototypen (Acker und Intensivgrünland der Auen) im Bereich der Wohnbebauung und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bei sehr intensiver Nutzung überwiegend von geringem ökologischem Wert.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme Mitte August 2010 und 2011 wurden artenreiche Ackerrandstreifen mit Wildkrautfluren nicht festgestellt. Infolge regelmäßiger Stickstoffdüngungen und Pestizideinsätzen herrschen Doldengewächse (Wiesenkerbel - *Anthriscus sylvestris*) und Bärenklau - *Heracleum sphondylium*) vor, die die Wiesengräser stark zurückgedrängt haben. Auf den Ackerflächen ist die typische Ackerwildkrautflora mit Echter Kamille (*Matricaria reticulata*), Persischer Ährenpreis (*Veronica persica*), Ackerstiefmütterchen (*Viola arvensis*) etc. nicht zu verzeichnen.

Durch langjährige intensive Nutzung und Düngung der Grünlandflächen fehlen gefährdete Pflanzenarten und die Pflanzenartenzahl entspricht nicht den biotopspezifischen Erwartungswerten. Bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert sind Vorkommen regional oder lokal gefährdeter oder zurückgehender Arten nicht zu erwarten. Diese landwirtschaftliche Fläche hat eine sehr geringe Lebensraumbedeutung für die Flora.

Entlang des Teichgrabens sind oft zwischen November und April überschwemmte Bereiche innerhalb einer Ost-West gerichteten Senke vorzufinden, die auf einen früheren Gewässerverlauf vor der Begradigung hinweisen. Diese Mulde verläuft ins westliche Nachbarflurstück und ist dort mit Landröhrich bewachsen.

Die Grünlandfläche im südlichen Teil des Plangebietes gehört im Landschaftsrahmenplan zu dem Bereich der Teichgraben-Niederung, der die Voraussetzung zum Naturschutzgebiet besitzt - Teichgraben-Niederung südöstlich Lehre (NSG 74).

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt⁶⁾ ist das Plangebiet als Bereich mit Grundbedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften eingestuft.

⁶⁾ U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Kein Vorhaben darf mehr als unbedingt nötig in Natur und Landschaft eingreifen.

Die geplante Nutzung findet auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche am Ortstrand statt und beinhaltet eine Vorbelastung von Natur und Landschaft. In dem angrenzenden Bereich des Bauvorhabens befinden sich z. T. ökologisch bedeutsame Flächen sowie wertvolle geschützte Biotope.

Durch seine Lage wird eine geordnete Nutzung bzw. eine der Landschaft angepasste Bebauung notwendig. Dem wird von der Regionalplanung insofern Rechnung getragen, als dieser Bereich von anderen regionalplanerischen Vorgaben freigehalten wurde. Durch seine verkehrsgünstige Lage und die Zuordnung zu den vorhandenen benachbarten Bau- und Erholungsflächen stellt das Gebiet eine geordnete Siedlungsentwicklung im Siedlungsteil der Ortslage dar.

Um die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu verringern bzw. auszugleichen, werden folgende städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen ergriffen.

Vermeidungsmaßnahmen

Städtebauliche Maßnahmen

- Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird hinter dem zulässigen Höchstwert von 0,4 zurückgeblieben. Durch diese einschränkende Festsetzung zum Maß der Nutzung wird - entsprechend den Zielvorstellungen - die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und minimiert.
- Mit einer durchschnittlichen Größe der Baugrundstücke von 600 - 780 m² wird insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Hanglage am Ortstrand eine starke Auflockerung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes bewirkt. Gleichzeitig wird hiermit auch ein Beitrag zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke geleistet. Die Gärten stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei.
- Nichtinanspruchnahme von Pufferflächen zu Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften".
- Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten der Feldlerche vorzunehmen.

Im Hinblick auf die untersuchten europäischen Vogelarten im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird die im Gebiet nachgewiesene Feldlerche vom Bauvorhaben betroffen. Um baubedingte Tötungen von Individuen bzw. Zerstörungen oder Beschädigungen von besetzten Nestern ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung erforderlich. Potenzielle Fortpflanzungsstätten von bodenbrütenden Vögeln werden vor der Baufeldfreimachung auf Besatz geprüft. Die Kontrolluntersuchung sollte durch fachlich geschultes Personal durchgeführt werden. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis 31.08 statt. Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden für keine Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen im privaten Raum

- Die Einfriedung eines Grundstücks sollte nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen.
- Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht 10 cm Höhe freizuhalten. Es sind nur standortheimische Pflanzen zu verwenden, wobei eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen zulässig.
- Die im Bereich der öffentlichen Grünflächen verlaufende Leitung zum VW-Werk ist vollständig von baumartigen Pflanzmaßnahmen freizuhalten.

Um die Einhaltung dieser Erfordernisse sicher zu stellen, wird dies als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Die Ableitung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen führt im Vorfluter zu Hochwasserspitzen. Die Rückhaltung des Regenwassers trägt zur wirksamen Abpufferung der Oberflächenabflüsse bei, indem sie es zur Verdunstung führt und indirekt das Grundwasser über den verzögerten Abfluss durch den oberflächennahen Bodenkörper des Beckens speist.

Eine Regenwasserrückhaltemaßnahme mit einem Volumen von 660 m³ wird auf einer Fläche von ca. 5.000 m² mit einer Tiefe von 20 cm angelegt, so dass zumindest für kleinere Regenmengen die Möglichkeit besteht, diese direkt vor Ort zu verdunsten.

Die naturnahe Gestaltung der Muldenflächen und ihre Umgebung soll zum einen die Transpiration erhöhen, zum anderen die Wasserqualität positiv beeinflussen und schließlich mit dem Charakter eines naturnahen Kleingewässers bzw. als Feuchtwiese einen vielfältigen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.

Eine niedrige Aufwallung soll nur da angelegt werden, wo es zur Ausbildung einer Mulde notwendig wird. Eine durchgehende hohe Umwallung ist nicht beabsichtigt, um den Charakter eines Bauwerks zu vermeiden und eine Eingliederung in die natürlich Form des Geländes zu erreichen.

Zur Erhöhung der durch versiegelte Flächen reduzierten Grundwasserneubildungsrate sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen. Zudem führt eine derartige Befestigung zur teilweisen Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

Durch den Einsatz von Natriumdampflampen oder LED Lampen wird die Schädigung der Nachtfalterfauna durch Anflug der Tiere an öffentliche Beleuchtungsanlagen gemindert.

Durch die Minderung des Lichteinflusses wird eine Einschränkung von Nahrungsgrundlagen bestimmter Fledermausarten über Anlockung von Insekten durch Beleuchtungsanlagen gemindert.

Die Begrünung des Straßenraumes ist zur gestalterischen Einbindung der angrenzenden Bebauung notwendig.

Durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die Voraussetzung für das Gedeihen der angepflanzten Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche.

Zur Gewährleistung einer schnellen gestalterischen Wirkung, zur Erfüllung ökologischer Funktionen und zur Stabilisierung des Naturhaushaltes sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des verwendeten Pflanzenmaterials sicherzustellen.

Eingriffsregelung

Die Gesamtfläche wird als Acker- und Grünlandbiotop mit der Wertstufe II – (Pflanzen- und Tierarten-Vorkommen von allgemeiner bis geringer Bedeutung) eingestuft und die Eingriffsbilanzierung für die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden Wasser und Landschaftsbild vorgenommen. Hierfür wurde das "Breuer-Modell" verwendet.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß BauGB § 1a Abs. 3 i.V.m. § 18 BNatSchG sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen. Falls über die Ausgleichsmaßnahmen nur ein Teilausgleich der Eingriffsfolgen durch das Bauvorhaben möglich ist, sind bei Vorrang des Bauvorhabens gegenüber Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zusätzlich Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen notwendig. Nicht direkt vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen zulässiger Eingriffe sind an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise durch so genannte Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Aufgrund des Eingriffs durch die geplante Bebauung entstehen folgende, nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Aufgrund des geplanten voraussichtlichen Eingriffs entstehen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nicht vermeidbare Beeinträchtigungen. Durch das Bauvorhaben wird die Fortpflanzungsstätte der Feldlerche überplant.

Auszugleichen ist:

- der Verlust von Flächen mit Vorkommen einer gefährdeten Tierart (Feldlerche),
- die Beeinträchtigung eines Brutreviers der Feldlerche durch optische Störungen innerhalb des Wirkraumes des Bauvorhabens (100 m), die zur Aufgabe des Brutreviers führen kann.

Durch die Beseitigung des Bruthabitats bzw. die Störung des Brutreviers erfolgt ein Teilverlust des Lebensraumes der Art, ohne dass er in Gänze aufgegeben wird.

Maßnahmen für diese ursprüngliche Steppenvogelart, die eine lückige Bodenbedeckung von 20 bis 50 Prozent und eine Vegetationshöhe von 15 bis 25 cm bevorzugt, können artspezifisch auf den vorgesehenen Kompensationsflächen nicht durchgeführt werden. (Grünlandstandorte von der Feldlerche werden kaum noch besiedelt). Jedoch um den Kompensationsbedarf für den Eingriff auf diese Art zu nachvollziehen, wurde eine Flächengröße von 1,00 ha gewählt, die die durchschnittliche Reviergröße der Art auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Revierverlagerung annimmt. Allerdings kann dieser Wert mangels konkreter Daten aus dem Untersuchungsgebiet nicht abgesichert abgeleitet werden.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die Kompensation für die betroffene Art erfolgt auf **1 ha** Ackerflächen durch Neuanlage von wertvolleren Biotopen sowie die Ergänzung und Aufwertung der vorhandenen Grünlandflächen innerhalb des Baugebietes.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Boden"

Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut Boden nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen.

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit einem Boden von allgemeiner Bedeutung um zwei Wertstufen verringert (von Wertstufe III auf Wertstufe I). Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Versiegelung von Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Vollversiegelung durch befestigte Straßenverkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

0,58 ha, bei einem Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche von 1:1 für Böden ohne besondere Werte ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,58 ha

- Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge im Allgemeinen Wohngebiet, maximale bebaubare Grundfläche

3,12 ha mit GRZ 0,3 und 50 % Überschreitung 1,40 ha

bei der Bodenversiegelung unabhängig von ihrer Art beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:0,5

Beim Verhältnis 1 : 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,70 ha

Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden" von 1,28 ha notwendig.

Bei Vorrang des Bauvorhabens gegenüber Belangen des Natur- und Landschaftschutzes sind die beeinträchtigten Funktionen und Werte im vom Eingriff betroffenen Raum in möglichst ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen, indem die größtmögliche Annäherung an den voraussichtlichen Funktions- und Wertverlust in einem angemessenen Zeitraum anzustreben ist.

Da im unmittelbaren Eingriffsbereich keine Entsiegelung von Flächen möglich ist und die naturnahe Entwicklung von Biotopen erfahrungsgemäß in Hausgärten illusorisch ist, wird der erforderliche Ausgleich am Südrand des Ortes des Eingriffes auf Teile der Ackerflächen und den bisherigen Intensivgrünlandbereichen erfolgen.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser"

Oberflächengewässer

Auszugleichen sind die mit der Versiegelung von 1,98 ha Oberfläche in Zusammenhang stehenden nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt durch die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse im unmittelbaren Niederungsbereich (schnelle Ableitung des Regenwassers sowie eine Erhöhung der Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter - Teichgraben).

Im Rahmen der Anlage der Regenwasserrückhaltungen wird der Oberbodenauftrag zur Bildung der Aufwallungen (ca. 900 m²) sowie der Zulaufgraben (ca. 300 m²) als Eingriff bewertet. Die mit Oberboden aufgetragene Fläche sowie die Aushubfläche werden nicht als Ausgleichsfläche betrachtet.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Anlage einer Rückhaltemulde/-becken mit einer naturraumtypischen Vegetation, die eine Verringerung der Stoffeinträge, eine Verbesserung des Retentions- und Selbstreinigungsvermögens bewirken.

Die restlichen erheblichen Beeinträchtigungen können schließlich über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"

Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut Landschaftsbild nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen.

Durch die Wohnbebauung findet eine Überformung der Hanglage statt, die restlichen landschaftsbildwirksamen Vegetationselemente gehen verloren. Die Bedeutung eines Gebietes mit einem Landschaftsbild von allgemeiner Bedeutung wird um zwei Wertstufen verringert (von Wertstufe IV auf Wertstufe II). Für die Ortsrandeingrünung wurden verschiedene Verminderungsmaßnahmen getroffen. Jedoch zur Kompensation der restlichen Beeinträchtigung durch die Querriegelwirkung von ca. 16 Einzelhäusern sind Ersatzmaßnahmen erforderlich die wie folgt ermittelt werden:

Voraussichtliche Wirklänge (Länge sichtbare Bebauung) x Höhe Hang x Verlust von 2 Wertstufen

$$= 410 \text{ m} \times 9 \times 2 = 4.320 \text{ m}^2$$

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt **0,43 ha**.

Beeinträchtigung anderer Schutzgüter

Vorhabenbedingte erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter "Klima" und "Mensch" finden nicht statt.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen, d.h. es dürfen nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben.

Falls über die Ausgleichsmaßnahmen nur ein Teilausgleich der Eingriffsfolgen durch das Bauvorhaben möglich ist, sind bei Vorrang des Bauvorhabens gegenüber Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zusätzlich Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen notwendig. Nicht direkt vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen zulässiger Eingriffe sind an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise durch sogenannte Ersatzmaßnahmen wiederherzustellen.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar (z. B. bei "Arten und Biotopen" ist eine Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der betroffenen Biotoptypen der Wertstufen V, IV und III in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig – bis zu 25 Jahren – nicht möglich), sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Im Bereich der Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser" und "Landschaftsbild" werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ermöglicht.

Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt 2,74 ha (hierin enthalten sind die 0,03 ha ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Verrohrung des Straßenseitengrabens, die im Wasserrechtsverfahren erforderlich werden können).

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Der Eingriff auf diese Schutzgüter wird weitgehend innerhalb des Plangebietes kompensiert; ggf. darüber hinaus erforderlich werdende Maßnahmen werden durch Ausgleichszahlungen abgegolten.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unmittelbar südlich und östlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet und schließt an die des Teichgrabens begleitenden Röhrichtflächen an.

Die 2,73 ha große Kompensationsfläche liegt im westlichen, südlichen und östlichen Teil des Plangebietes und grenzt an 2 Seiten unmittelbar an die Bebauung an. Die folgenden Nutzungen werden festgesetzt:

- ein 10 m breiter Pufferstreifen (ca. 0,20 ha) mit einer Strauchhecke zwischen Birkenfeldsee, den offenen Grünlandflächen der Niederung und der Bebauung sollen das anschließende Gewässer vor Beeinträchtigungen schützen,
- ein 10 m breiter bepflanzter Pufferstreifen (ca. 0,19 ha) zwischen den offenen Grünlandflächen der Niederung und der Bebauung sollen die anschließenden Naturbereiche vor Beeinträchtigungen schützen.
- eine rd. 0,23 ha große extensiv genutzte Wiese soll in Verbindung mit Baumreihe und Strauchpflanzungen den östlichen Ortsrand eingrünen,
- eine rd. 2,11 ha große Biotopfläche wird in der natürlichen Sukzession überlassen zum Teil als Ruderalfläche zum Teil als Schilf-Landröhrichts mit Weidengebüsch mit einer kurz- bis mittelfristigen Regenerationsfähigkeit (5 - 10 Jahre) entwickelt. Darüber hinaus wird ein Teil als extensive Feuchtwiese entwickelt. Auf dieser Fläche ist außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes eine Retentionsmulde mit einem Volumen von 660 m³ auf einer Fläche von 5.000 m² mit einer Einstauhöhe von ca. 20 cm zur Aufnahme des Regenwassers des Baugebietes geplant, deren niedrige und flache Verwallung sich in die vorhandene Geländeform einfügen soll. Die Fläche der Regenwasserrückhaltmaßnahme ist in sich kompensiert und wird nicht mit berechnet.

Der spätere hohe Bewuchs von Teilflächen wird darüber hinaus einen Teil der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaftsbild bei der unteren Häuserzeile minimieren.

Damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des B-Planes weiter erfüllt bleibt, werden 1,71 ha Intensivgrünland und 1,02 ha Ackerflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Der Verlust von Flächen mit Vorkommen einer gefährdeten Tierart (Beseitigung des Bruthabitats der Feldlerche) sowie die potentielle Beeinträchtigung eines benachbarten Brutreviers derselben Art soll durch die Neuanlage von wertvolleren Biotopen ausgeglichen werden, dessen Größe sich an der durchschnittlichen Reviergröße der Art orientiert (1,00 ha).

Die Entwicklung einer Schilffläche an dieser Stelle erweitert die Durchgängigkeit dieses Biotopes entlang des Teichgrabens, das darüber hinaus durch die Nähe zur benachbarten geeigneten Fläche einen zusätzlichen geeigneten Lebensraum für andere im Untersuchungsraum vorkommende Arten (Drosselrohrsänger, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger) darstellt; die mögliche Entwicklung von Weidengebüschen auf der Fläche schafft zugleich Voraussetzungen für Bruthabitate für Brutvögel der Gebüsche und Gehölze (Nachtigall, Kuckuck, Rotkehlchen, Zaunkönig).

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die Nichtinanspruchnahme der Grünlandfläche und ihre Entwicklung als extensives Grünland trägt dazu bei das Vorkommen der gefährdeten Sumpfschrecke nachhaltig zu sichern

Die Anlage einer Hecke entlang der südlich des Baugebietes gelegenen Baugrundstücke soll den neu geschaffenen wertvollen Bereich für Brutvögel und den Fischotter von akustischen und insbesondere visuellen Beeinträchtigungen schützen.

Der naturräumliche Eingriff kann im allgemeinen Wohngebiet selbst nicht ausgeglichen werden, da die Gemeinde zur Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen oder -maßnahmen in dem allgemeinen Wohngebiet verzichtet hat. Zur ausgleichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Gemeinde daher die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2,10 ha in den angrenzenden privaten Grünflächen, die u. a. als Schilf-Röhricht entwickelt werden sollen, vorgesehen. Die gewählte Vorgehensweise, erachtet die Gemeinde insbesondere deswegen als angemessen, da so der in ihren Landschaftsplan als Maßnahme und Entwicklungsziel vorgesehene Biotopverbund weiter ausgebaut werden kann. Das festzustellende Defizit von 0,64 ha soll durch Ausgleichszahlungen an den Landkreis kompensiert werden.

3.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ⁷⁾
Allgemeines Wohngebiet	3,12 ha	46,4 %
Grünflächen,	2,86 ha	43,0 %
Verkehrsfläche / Fußweg	0,03 ha	< 1 %
Straßenverkehrsfläche	0,71 ha	10,6 %
Planbereich	6,73 ha	100 %

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Verkehrliche Erschließung

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit seinem Schreiben vom 29.03.2011 auf Folgendes hin:

Die verkehrliche Erschließung soll von Norden her von der Kreisstraße 58 ausgehend durch eine öffentliche Gemeindestraße erfolgen, die die Trasse des vorhandenen Interessenschaftsweges nutzt. Dieser Lösung stimme ich als Träger der Straßenbaulast an der Kreisstraße K 58 grundsätzlich zu. Der entstehende Knotenpunkt liegt noch innerhalb der Ortsdurchfahrt der K 58; deswegen ist eine besondere Kreuzungsvereinbarung mit dem Tiefbauamt in meinem Hause in diesem Fall nicht erfor-

⁷⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

derlich. Ich weise allerdings darauf hin, dass die Fahrbahnbreite des heutigen Wirtschaftsweges von 5,2 m nicht ausreicht, um einen Begegnungsverkehr mit Lkw zu ermöglichen. Der zumindest provisorische Ausbau der zukünftigen Erschließungsstraße ist also schon Voraussetzung für die Bauphase im Gebiet.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** gibt am 11.03.2011 folgende Planungsbeiträge:

Bitte beachten sie:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- **dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,**
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Wenn die Veränderungen oder Verlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG erfolgen müssen, so bitten wir Sie, sich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-Com, PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-CCM, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig)** über die Lage informieren. Die **Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG** ist zu beachten.

Am 22.08.2012 teilt sie Folgendes mit:

Für Bebauungen gilt allgemein:

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Am 21.03.2011 teilt die **E.ON Avacon** Folgendes mit:

Da durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Anlagenerweiterungen unsererseits nötig werden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Ferner gehen wir davon aus, dass der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen gesichert ist.

Beim Bestimmen der externen Ausgleichsflächen ist zu beachten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken keine Anlagen unseres Unternehmens befinden (Leitungsrechte) bzw. diese nicht negativ beeinflusst werden.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** teilt am 06.04.2011 mit, dass ihre Stellungnahme ggf in Wasserrechts- oder sonstigen Verfahren erforderliche Stellungnahmen nicht ersetzt.

Die **Harzwasserwerke GmbH** teilt am 14.03.2011 Folgendes mit:

Durch das o. g. Plangebiet verläuft unsere Wassertransportleitung Ecker, Durchmesser 600 mm. Oberhalb der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel vorhanden. Die Leitung liegt in einem Schutzstreifen, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vorgenannten Schutzstreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Um die Sicherheit der angrenzenden Bebauung und im Schutzstreifen im Reparaturfall auch den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, bitten wir Sie, bei zukünftigen Bebauungen einen 8 m breiten Geländestreifen freizuhalten und diesen auch als mit einem Leitungsrecht belastete Fläche im Flächennutzungsplan auszuweisen. Unsere Abteilung Liegenschaften und Vermessung ist derzeit damit betraut, auch die Gestattungsverträge und Grundbucheintragen dementsprechend neu zu regeln.

Unter Berücksichtigung einer Erschwernis durch ein gefülltes Regenrückhaltebecken (RRB) müssen wir mit erheblichen Verzögerungen bei einer Schadensbehebung rechnen. Daher bitten wir, einen Abstand zwischen RRB und Wassertransportleitung Ecker von mind. 15 m einzuplanen und zu gewährleisten, dass eine Überflutung der Leitung ausgeschlossen wird. Im Bereich des RRB benötigen wir im Hinblick auf die Errichtung und die Standsicherheit einer Baugrube im Schadensfall einen größeren Abstand zur Wassertransportleitung Ecker, um einen Leitungsschaden innerhalb kürzester Zeit beheben zu können. Im Zuge einer Schadensbehebung würde aufgrund vernässter Oberflächen ein erhöhter (Zeit-)Aufwand beim Herstellen der Baugrube entstehen. Darüber hinaus wird voraussichtlich der Aufbau einer Wasserhaltung zur Entwässerung der Baugrube erforderlich. Zur Abschätzung notwendiger Sicherungsmaßnahmen an unserer Trinkwassertransportleitung bitten wir um Zusendung entsprechender Planunterlagen zu dem Bauvorhaben.

Bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zu unserer Wasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen bitten wir, einen Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Im Bereich der Leitung soll kein Abtrag und keine Erhöhung des Geländes vorgenommen werden. Der 8 m breite Schutzstreifen sollte frei von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung bleiben, um die Zugänglichkeit in jedem Fall zu gewährleisten.

Anbei übersenden wir Ihnen einen Übersichtsplan mit Eintragung der Wassertransportleitung und unsere Bestandspläne Nr. 174 bis 176 der Wassertransportleitung Ecker. Da die tatsächliche Lage von dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf noch abweichen kann, ist es erforderlich, die Leitungstrasse vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen vor Ort von unserer Vermessungsabteilung abstecken zu lassen. Wir bitten Sie daher, einen Einmessungstermin mit unserem Herrn Scharlemann, Tel.: 05121/404-170, zu vereinbaren.

Am 09.08.2012 teilen sie ergänzend Folgendes mit:

Erneut weisen wir dabei auf die Problematik des zu gering gewählten Abstandes des Regenrückhaltebeckens (RRB) zur WL Ecker hin. Unter Berücksichtigung einer Erschwernis durch ein gefülltes RRB müssen wir mit erheblichen Verzögerungen bei einer Schadensbehebung rechnen. Daher bitten wir, einen Abstand zwischen RRB und WL Ecker von mind. 15 m einzuplanen und zu gewährleisten, dass eine Überflutung

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

der Leitung ausgeschlossen wird. Im Bereich des RRB benötigen wir im Hinblick auf die Errichtung und die Standsicherheit einer Baugrube im Schadensfall einen größeren Abstand zur Ecker, um einen Leitungsschaden innerhalb kürzester Zeit beheben zu können. Im Zuge einer Schadensbehebung würde aufgrund vernässter Oberflächen ein erhöhter (Zeit-)Aufwand beim Herstellen der Baugrube entstehen. Darüber hinaus wird voraussichtlich der Aufbau einer Wasserhaltung zur Entwässerung der Baugrube erforderlich.

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 29.03.2011 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Planungsbeitrag:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in den Teichgraben wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. In dem für deren Erteilung erforderlichen Verfahren würde absehbar die Forderung erhoben werden, dass die Einleitungsmenge so zu drosseln ist, dass sie unter Berücksichtigung eines einjährigen Starkregeneignisses auf das Maß des Abflusses von den derzeitigen unbebauten Flächen begrenzt bleibt.

Der **Unterhaltungsverband Schunter** gibt am 04.04.2011 folgende Hinweise:

Gegen die beabsichtigte Bauleitplanung bestehen seitens des UV-Schunter keine grundsätzlichen Bedenken. Es muss jedoch unbedingt sichergestellt werden, dass hinsichtlich der Oberflächenentwässerung entsprechend dimensionierte Regenrückhaltebecken vorzuhalten sind, weil der Teichgraben als Vorfluter bei Starkregen bereits jetzt an der Kapazitätsgrenze angelangt ist und keine zusätzlichen Wassermengen mehr aufnehmen kann.

Der Verband weist darüber hinaus darauf hin, dass nach Fertigstellung die befestigten Flächen für das Erschwerniskataster gemeldet werden müssen. Bei dieser Gelegenheit wird daran erinnert, dass die Mitgliedsgemeinden gemäß Satzung verpflichtet sind, Veränderungen zur Beitragsermittlung selbstständig zu melden. Insoweit bittet der Verband um Überprüfung und Mitteilung, ob sich in den Jahren 2006 und 2010 Veränderungen durch Neubaugebiete ergeben haben, die zu einer Beitragsänderung gegenüber dem WWL führen.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt am 01.04.2011 Folgendes mit:

Die Erschließung des Baugebietes ist über den südöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Der Wirtschaftsweg soll dann bis zum Baugebiet als öffentliche Straße festgesetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass der Weg für die Erschließung der dahinterliegenden landwirtschaftliche Nutzflächen von großer Bedeutung ist. Somit ist eine uneingeschränkte Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehrs auch weiterhin zu gewährleisten. Auch der ruhende Verkehr darf den landwirtschaftlichen Verkehr mit seinen Besonderheiten (Arbeitsmaschinen, Überbreiten) nicht behindern. Bezüglich Inanspruchnahme und Unterhaltung des Weges ist eine einvernehmliche Lösung mit der Feldinteressentschaft zu finden. Die Feldinteressentschaft ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Des Weiteren merken wir an, dass bei Widmung des Wirtschaftsweges für den öffentlichen Verkehr auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächeneigentümer keine Kosten abzuwälzen sind.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Wir weisen darauf hin, dass durch die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen gelegentlich Emissionen in Form von Staub, Gerüchen und Geräuschen auftreten, welche unseres Erachtens als ortsüblich im Plangebiet hinzunehmen sind.

Am 06.08.2012 teilt sie Folgendes mit:

Wir begrüßen, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers, soweit möglich, auf den Grundstücken selbst erfolgen soll. Das nicht zu versickernde Grundwasser soll zunächst in einem Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes gesammelt werden, und dann dem Teichgraben durch einen Überlaufgraben zugeführt werden.

Wir weisen darauf hin, dass diese erst westlich der Querung Teichgraben-Fernwasserleitung Erker erfolgen darf, da diese bereits jetzt ein Nadelöhr darstellt, an dem es häufig zu Stauungen kommt. Es sei darauf hingewiesen, dass die Kapazität des Teichgrabens durch seinen naturnahen Zustand begrenzt ist, es soll daher vermehrt darauf geachtet werden, dass genügend Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der als Zufahrt genutzte, ehemalige Wirtschaftsweg hat für die örtliche Landwirtschaft eine hohe Bedeutung. Es ist daher sicherzustellen, dass dieser auch künftig für Landwirtschaft nutzbar bleibt und nicht durch parkende Autos versperrt wird, des Weiteren dürfen eventuell entstehende Kosten für den Bau und die Unterhaltung des umgewidmeten Wirtschaftsweges nicht auf den angrenzenden Flächeneigentümer abgewälzt werden.

Das **Niedersächsische Landvolk** gibt am 29.03.2011 folgende Hinweise:

Jedoch muss bei der Umsetzung des Bauvorhabens

- a) die problemlose Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen gegeben sein;
- b) Es darf keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten entstehen;
- c) Die Maße des landwirtschaftlichen Fuhrparks sind zu beachten. Der landwirtschaftliche Verkehr muss auch weiterhin reibungslos verlaufen können. Dieses ist u. a. durch Parkbuchten zu erreichen.

Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger zu gewährleisten, sollte ein Fußweg errichtet werden.

- Katasterwesen

Die **Landesbehörde für Geobasisinformationen des Landes Niedersachsen LGLN** teilt am 11.03.2011 Folgendes mit:

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist eventuell ein Lagefestpunkt und zugleich auch ein Höhenfestpunkt der Landesvermessung gefährdet.

Die Lage des Punktes ist westlich des Wirtschaftsweges, angrenzend an den geplanten Spielplatz. Der Punkt liegt genau auf einer Überfahrt zum Acker bzw. zum zukünftigen Baugebiet.

Das Lagefestpunktfeld ist Grundlage für alle öffentlichen Vermessungen, besonders für die Führung des Liegenschaftskatasters und für die Topografische Landesaufnahme.

Wird im Verlauf der weiteren Planung angedacht, den Wirtschaftsweg und die seitlichen Gräben, ab der Einmündung zum Baugebiet in südlicher Richtung, weiter aus-

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

zubauen oder die bestehenden Überfahrten an der westlichen Seite des Wirtschaftsweges zu entfernen, so ist dieser Lage/Höhenfestpunkt massiv gefährdet.

Wenn diese Planungen darauf hinauslaufen, ist es zwingend erforderlich diesen Festpunkt zu sichern.

Bitte erteilen Sie vor Baubeginn einen Auftrag auf Verlegung bzw. Sicherung des Vermessungspunktes.

- Kampfmittelbeseitigung

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover** nimmt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 06.08.2012 wie folgt Stellung:

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk(e) in beigefügter Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

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

- Natur und Landschaft

Der **Landessportfischerverband Niedersachsen** gibt am 05.09.2012 und der **Klub Braunschweiger Fischer e.V.** am 06.08.2012 folgende Planungsbeiträge:

Durch das Heranrücken weiterer Wohngebiete an unsere Grundstücke, wird zwangsläufig der Druck durch Spaziergänger, ob mit oder ohne Hund und weitere Freizeitaktivitäten zunehmen, so dass die bisher so einigermaßen aufrecht erhaltene Ruhe, im erheblichen Umfang beeinträchtigt wird.

Es sei denn, die Gemeinde Lehre ist bereit unser Grundstück vor dem Zugriff Dritter durch eine Abzäunung oder ähnliches in nördlicher und östlicher Richtung zu schützen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage im Rathaus Lehre durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.04.2011 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.08.2012 bis zum 03.09.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 01.08.2012 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Teichtal-Süd" im Süden der bebauten Ortslage von Lehre, ca. 100 m südlich der "Boimstorfer Straße", stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren geändert (11. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Aufgabe des Grundzentrums Lehre zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung trägt. Gleichzeitig soll für die naturräumlich bedeutsamen Bereiche am Teichgraben eine angemessene "Pufferzone" zwischen Bebauung und freier Landschaft gesichert werden. Zudem wird der Biotopverbund entlang des Teichgrabens entwickelt und gesichert.

Auf insgesamt rd. 6,73 ha setzt der Bebauungsplan rd. 3,12 ha allgemeine Wohngebiete (WA), rd. 0,77 ha Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen sowie ca. 2,83 ha private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. In einem Teilbereich ist gleichzeitig eine Regenwasserrückhaltemaßnahme zugelassen. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 1,56 ha möglich. Zuzüglich der Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen liegt die max. versiegelbare Fläche damit bei 2,83 ha.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen, da die Erfahrung gezeigt hatte, dass diese häufig unzureichend umgesetzt werden. Für die Kompensation der dort nicht ausgeglichenen Eingriffe setzt der Bebauungsplan rd. 2,83 ha private Grünflächen fest, auf denen die im sonstigen Grünbereich festgesetzten Schilf-Röhricht-Flächen und Gras-Staudenfluren entwickelt werden sollen. Weiterhin werden Baumpflanzungen und Strauchhecken zur Einbindung in das Landschaftsbild festgesetzt. Diese sind als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen im allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund der Eingriffe in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" notwendig werden, werden durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und durch Ausgleichszahlungen an den Landkreis Helmstedt abgegolten.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des Bebauungsplanes weiter erfüllt bleibt, werden 1,71 ha Intensivgrünland und 1,02 ha Ackerflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Der Verlust von Flächen mit Vorkommen einer gefährdeten Tierart (Beseitigung des Bruthabitats der Feldlerche) sowie die potentielle Beeinträchtigung eines benachbarten Brutreviers derselben Art soll durch die Neuanlage von wertvolleren Biotopen ausgeglichen werden, dessen Größe sich an der durchschnittlichen Reviergröße der Art orientiert (1,00 ha).

Die Entwicklung einer Schilffläche an dieser Stelle erweitert die Durchgängigkeit dieses Biotopes entlang des Teichgrabens, das darüber hinaus durch die Nähe zur benachbarten geeigneten Fläche einen zusätzlichen geeigneten Lebensraum für andere im Untersuchungsraum vorkommende Arten (Drosselrohrsänger, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger) darstellt; die mögliche Entwicklung von Weidengebüschen auf der Fläche schafft zugleich Voraussetzungen für Bruthabitate für Brutvögel der Gebüsche und Gehölze (Nachtigall, Kuckuck, Rotkehlchen, Zaunkönig).

Die Nichtinanspruchnahme der Grünlandfläche und ihre Entwicklung als extensives Grünland trägt dazu bei das Vorkommen der gefährdeten Sumpfschrecke nachhaltig zu sichern

Die Anlage einer Hecke entlang der südlich des Baugebietes gelegenen Baugrundstücke soll den neu geschaffenen wertvollen Bereich für Brutvögel und den Fischotter von akustischen und insbesondere visuellen Beeinträchtigungen schützen.

Der naturräumliche Eingriff kann im allgemeinen Wohngebiet selbst nicht ausgeglichen werden, da die Gemeinde zur Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen oder -maßnahmen in dem allgemeinen Wohngebiet verzichtet hat. Zur ausgleichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Gemeinde daher die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 2,10 ha in den angrenzenden privaten Grünflächen, die u. a. als Schilf-Röhricht entwickelt werden sollen, vorgesehen. Die gewählte Vorgehensweise, erachtet die Gemeinde insbesondere deswegen als angemessen, da so der in ihren Landschaftsplan als Maßnahme und Entwicklungsziel vorgesehene Biotopverbund

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

weiter ausgebaut werden kann. Das festzustellende Defizit von 0,64 ha soll durch Ausgleichszahlungen an den Landkreis kompensiert werden.

Weiterhin wurden im Planverfahren verschiedene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger gegeben, die in die Begründung aufgenommen wurden, Die Fernwasserleitung "Ecker" ist im Interesse der Planungssicherheit vor Ort eingemessen worden. Der Leitungsschutzstreifen von beidseitig je 4,00 m ist bei der Realisierung zu beachten. Die Leitungsschutzanweisungen sind zu beachten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Der Planbereich steht im Eigentum eines Investors, der die Erschließungsanlagen herstellen und nach ihrer Realisierung der Gemeinde übergeben wird.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Investor vorgesehen ist.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 02.08.2012 bis 03.09.2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 29.11.2012 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den 28. März 2013

Gez. Westphal
(Bürgermeister)



Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Begründung Teil 2 – Umweltbericht

Vorbemerkungen

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowohl zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zum Bebauungsplan "Boimstorfer Straße Süd" wurden Faunakartierungen zu Brut- und Gastvögeln, Heuschrecken, Amphibien, Fledermäusen und dem möglichen Vorkommen des Fischotter vorgenommen.

Auf der Basis dieser Kartierungen und unter Berücksichtigung der Planungsbeiträge zu Art und Umfang der Umweltprüfung ist von dem Landschaftsarchitekt BDLA Dipl. Ing. Jean-Marie Schmerber der Umweltbericht mit integrierter Artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan "Boimstorfer Straße Süd" erstellt worden.

Da der Bebauungsplan und die **11. Änderung des Flächennutzungsplanes** in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit den Flächen der **14. Änderung des Flächennutzungsplanes** und dem **Bebauungsplan "Teichtal Süd"** steht, ist zuvor der Untersuchungsraum für die genannten Projekte zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt mit einer Größe von 104 ha festgelegt worden.

Hierauf basiert jeweils die Umweltprüfung für die Bebauungspläne.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass nach Herstellung aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Die gewählte Vorgehensweise wird insofern als angemessen erachtet. Die Anforderungen an die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a nach Anlage 1 BauGB sind eingehalten.

Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Verfahrenstand fortgeschrieben. Er ist in der Urkunde enthalten und kann bei Bedarf in der Gemeinde angefordert werden.