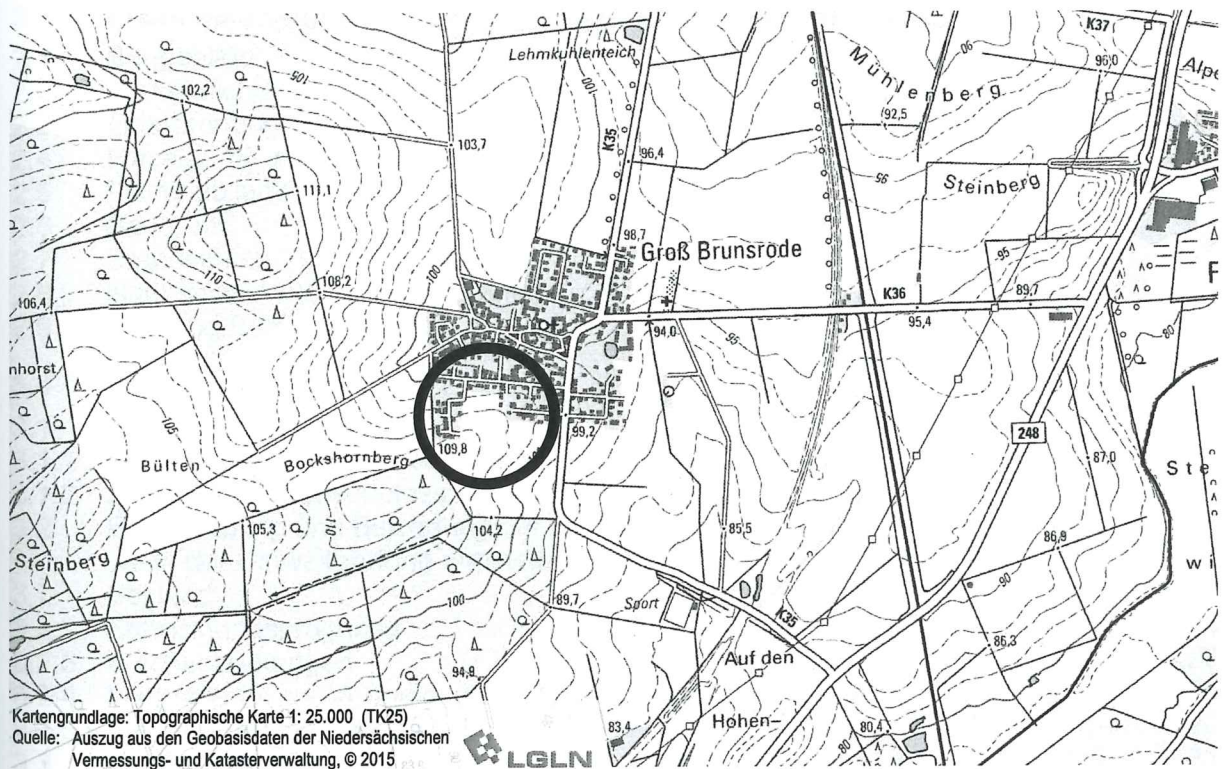


Begründung zum Bebauungsplan Bockshornberg III

Zugleich 1. Änderung Bockshornberg und
1. Änderung Bockshornberg II



IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; A. Hofmann

	Inhalt	Seite
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0	Planinhalt/ Begründung	7
2.1	Baugebiete	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	11
2.3	Grünordnung, Pflanzungsschutz	12
2.4	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	13
2.5	Flächenbilanz	14
2.6	Baugrund	14
2.7	Brandschutz	15
2.8	Naturschutz und Landschaftspflege	15
2.9	Ver- und Entsorgung	19
3.0	Umweltbericht	19
3.1	Einleitung	19
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	19
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	20
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	21
3.2.1	Bestand	21
3.2.2	Entwicklungsprognose	26
3.2.3	Wechselwirkungen	28
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	28
3.2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	30
3.3	Zusatzangaben	31
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	31
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	31
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
4.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	32
5.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	33
6.0	Zusammenfassende Erklärung	33
6.1	Planungsziel	33
6.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	34
7.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	40
8.0	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	40
9.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	40
10.0	Verfahrensvermerk	40

Anlage: • Topographische Höhenaufnahme

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen und hat eine Bevölkerungszahl von rd. 11.900 Personen auf 71,7 km² Katasterfläche (© Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2015). Sie ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die Ortschaft Groß Brunsrode liegt im nördlichen Gemeindegebiet an den Kreisstraßen 35 und 36. Auf die Ortschaft entfallen rd. 780 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie ist damit die fünftgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt südlich am Ortsrand, westlich der K 35.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Wesentliche Zielvorgaben der Landesplanung ¹⁾ für das Gebiet der Gemeinde Lehre sind folgende Festlegungen [Z – Ziele der Raumordnung]:

- Natura-2000 Gebiete in Gestalt des EU-Vogelschutzgebiets "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie der zusammengekommen damit flächengleichen Fauna-Flora-Habitat-Gebiete "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101) und "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102)
- Biotopverbund: Natura-2000 Gebiete zuzüglich weiterer Flächen
- Biotopverbund (linienförmig) im Verlauf von Schunter und Teichgraben sowie der 'Kleinen Brunsroderriede'
- Haupteisenbahnstrecke Braunschweig – Wolfsburg ("Weddeler Schleife")
- Autobahnen im Verlauf der A 2 und der A 39
- Leitungstrasse Meerdorf – Helmstedt (380 kV Freileitung) durch das nördliche Gemeindegebiet

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Gifhorn und Helmstedt (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

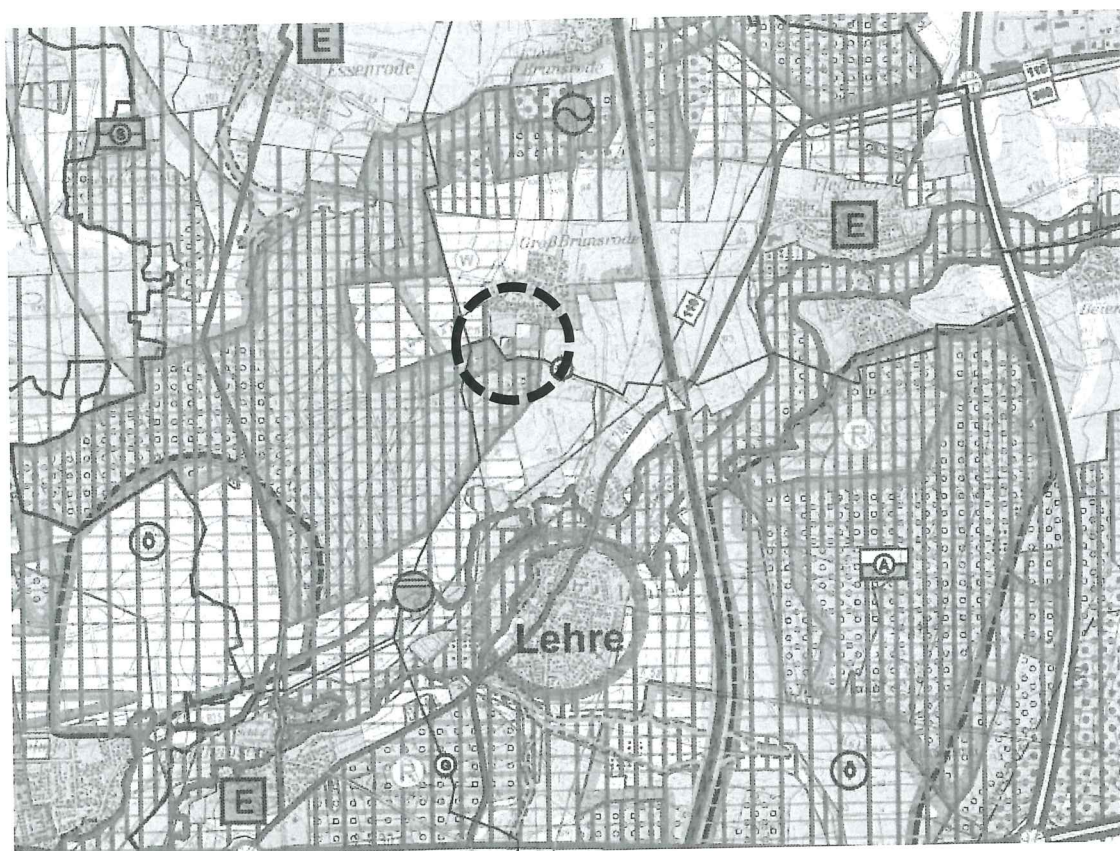
Im Umkreis des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans "Bockshornberg III" liegen von den genannten landesplanerischen Zielen der Raumordnung in östlicher Richtung mit minimal rd. 1,2 km Entfernung die Haupteisenbahnstrecke sowie südwestlich mit einem Abstand von minimal rd. 100 m Flächen der Natura-2000 Gebiete (Vogelschutzgebiet V48 und FFH-Gebiet 101). Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich weitüberwiegend allgemeine Wohngebiete sowie u.a. die für die Erschließung notwendigen Verkehrsfläche und eine kleine private Grünfläche fest. Die Nähe dieser Nutzungen zu der Haupteisenbahnstrecke ist unkritisch, da diese in großem Abstand und dort in einem Einschnitt verläuft. Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Natura-2000 Gebiete kann ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

"Bockshornberg II" war eine Vereinbarkeit der Wohnnutzung mit den Schutzziele der Natura-2000 Gebiete festgestellt worden. Dort liegen die Baugebiete nur minimal rd. 50 m von den Schutzgebieten entfernt. Die Gemeinde sieht die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bockshornberg III" als mit den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vereinbar an.

Träger der Regionalplanung ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Dessen Vorläufer, der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB), hat das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) erarbeitet. Derzeit wird dessen 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" aufgestellt²⁾. Diese wird keine Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Lehre haben, da deren räumliche Strukturen die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nicht zulassen und sie deshalb nicht von der Festlegung von Vorranggebieten "Windenergienutzung", dem Planungsinhalt der 1. Änderung, betroffen wird.



Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (Ausschnitt o.M.)
mit Verortung des Plangebiets

Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind auch Bestandteile der Festlegungen des RROP. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum [Z] für das Gemeindegebiet ergänzt (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs). Für Groß Brunsrode und mit Nähe zum vorliegenden Bebauungsplan treten als Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung folgende Festlegungen hinzu:

²⁾ - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).
- 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung".
Sachstand: Entwurf zur 2. Offenlage (17.03.2016). Aktueller Verfahrensstand (04.2017):
Auswertung der in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen.

- der Plangeltungsbereich ist Teil eines Vorranggebiets "Trinkwassergewinnung" [Z], wie auch die übrige Ortslage Groß Brunsrodes (Trinkwasser-Schutzgebiet "Groß Brunsrode", Schutzzone III)
- ein Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" [G] grenzt östlich und südlich an den Plangeltungsbereich an. Die Abgrenzung westlich des Ortes ist identisch mit der des Landschaftsschutzgebiets HE 14 "Essenrode – Grassel", dessen Grenze im Süden des Geltungsbereichs allerdings am Waldrand verläuft, abweichend von der Grenze des Vorbehaltsgebiets
- ein Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft" [G] beginnt in der Nähe südöstlich des Plangeltungsbereichs
- ein Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z] ist westlich und südlich Groß Brunsrodes deckungsgleich mit den Natura-2000 Gebieten [Z]; minimale Entfernung südwestlich zum Plangeltungsbereich: rd. 100 m
- ein Vorbehaltsgebiet "Wald" [G] ist im Umkreis Groß Brunsrodes deckungsgleich mit den Natura-2000 Gebieten [Z]; minimale Entfernung südwestlich zum Plangeltungsbereich: rd. 100 m
- ein Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G] beinhaltet im Umkreis das zuvor genannte Vorbehaltsgebiet "Wald" [G] sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Ortes
- eine Rohrfernleitung "Gas" [Z] verläuft in näherer Entfernung entlang der Grenzen der "Natura-2000" Gebiete [Z] und des Vorbehaltsgebiets "Wald" [G]; minimale Entfernung südwestlich zum Plangeltungsbereich: rd. 100 m

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplan "Bockshornberg III" ist im RROP 2008 zusammen mit der übrigen Ortslage Groß Brunsrodes als *"Vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich"* wiedergegeben, da er bereits bei Aufstellung des RROP im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre als Wohnbaufläche dargestellt war. Vor diesem Hintergrund sind die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bockshornberg III", u.a. allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sowie eine private Grünfläche, mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Die Bebauungsplan trägt insofern den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Gemeinde Lehre hat am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bockshornberg III", zugleich 1. Änderung "Bockshornberg" und 1. Änderung "Bockshornberg II", beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt an der westlichen Südseite des Ortes Groß Brunsrode. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lehre ist für Groß Brunsrode mit Stand der Neuaufstellung seit dem 18.12.2003 wirksam. Darin wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt, wie auch westlich, nördlich und z.T. östlich angrenzend. Daran anschließend südöstlich und südlich enthält der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft sowie südwestlich Grünfläche in Kongruenz mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans folgte die Darstellung von Wohnbaufläche am Ortsrand Groß Brunsrodes in Richtung Bockshornberg der im Maßnahmenkonzept des Dorferneuerungsplans (1994) benannten "Entwicklungsfläche Wohnen". Die verbindliche bauleitplanerische Vorbereitung der Bebauung erfolgte

aufgeteilt in zwei Bebauungspläne: "Bockshornberg II" und nach dessen vollständiger Bebauung nachfolgend mit dem vorliegenden "Bockshornberg III".

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 188/8, 189/20 und teilweise 189/21 in der Flur 7 sowie die Flurstücke 418 und 419 in der Flur 9 der Gemarkung Groß Brunsrode (siehe auch Abbildungen S. 8 oder in der Anlage "Topographische Höhenaufnahme"). Er umfasst weit überwiegend Flächen, die bisher mit verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungspläne) nicht beplant wurden. Ausnahmen sind im Nordosten ein schmaler Anteil des Flurstücks 188/8 zwischen vorhandener Wohnbebauung (zwischen den Flurstücken 188/2 sowie 418 und 419), die im Bebauungsplan "Bockshornberg" (in Kraft getreten: 30.04.1980) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, sowie eine Fläche an der südlichen Westseite (Flurstücke 189/20 und teilweise 189/21), die im Bebauungsplan "Bockshornberg II" (in Kraft getreten: 18.11.2005) als allgemeines Wohngebiet sowie auf dem Flurstück 189/20 zusätzlich als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Begünstigte: Allgemeinheit" festgesetzt ist. Die Festsetzungen der in Kraft getretenen Bebauungspläne werden durch die des vorliegenden Bebauungsplans geändert.

Der Bebauungsplan "Bockshornberg III" setzt im Wesentlichen folgendes fest: als Baugebiete "allgemeine Wohngebiete", Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche sowie eine kleinere private Grünfläche. Die Nutzungsregelungen des Bebauungsplans sind aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entwickelbar.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO 90 – BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV – BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 579), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

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

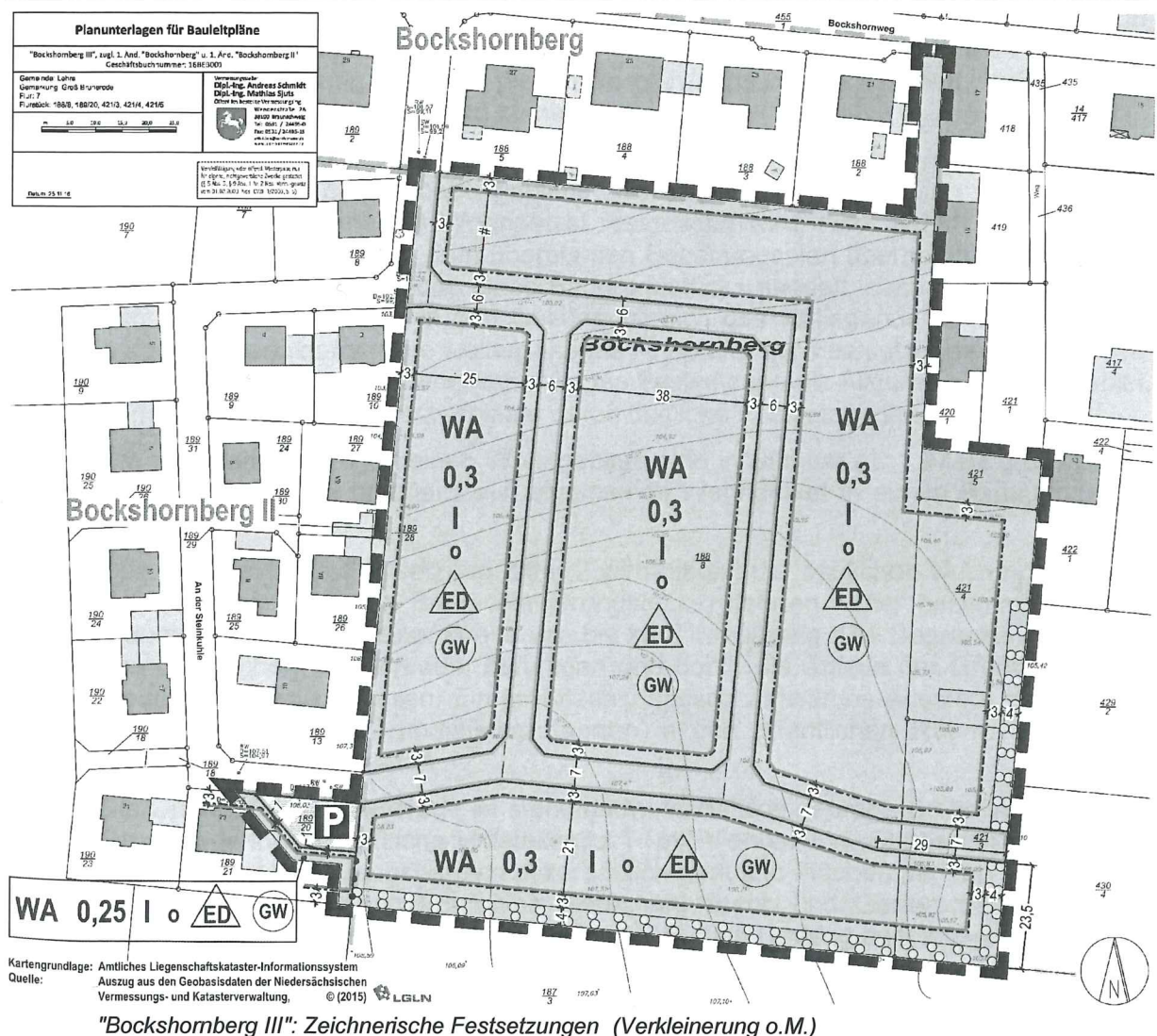
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnbau land für die Eigenentwicklung in der Ortschaft Groß Brunsrode entsprechen zu können. Nachdem Mitte 2016 im Ort keine freien und verfügbaren Wohnbaugrundstücke vorhanden bzw. manifeste Leerstände im Gebäudebestand des Ortes bekannt sind, wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans begonnen. Die auf der erstmalig mit verbindlicher Bauleitplanung überplanten Fläche bisher vorhandenen Nutzungen sind Ackerbau und mit untergeordnetem Anteil Grabeland. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht die Schaffung von etwa bis zu 29 Wohneinheiten, was bezogen auf eine Einwohnerzahl von rd. 780 Personen (Stand 31.12.2015) bedarfsgerecht und ausreichend für einen mittelfristigen Zeitraum von 10 Jahren ist.

Die Sicherstellung der Eigenentwicklung Groß Brunsrodes macht dabei im kommunalen Siedlungsgefüge besonders Sinn, da sich im Ort eine Kindertagesstätte befindet (mit einer Krippen- und einer Kindergarten-Gruppe). Das Neubaugebiet dient mittelbar der wohnortnahen Auslastung der Kindertagesstätte, denn erfahrungsgemäß befinden sich unter den Bauwilligen insbesondere Personen in der Familiengründungsphase bzw. Familien mit jungen Kindern.

Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung des Baugebiets an dieser Stelle des Ortes wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

2.0 Planinhalt/ Begründung



2.1 Baugebiete

Die Festsetzungen zur Nutzung der Baugebiete passt sich weitgehend in die Festsetzungsinhalte der angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Bockshornberg" und "Bockshornberg II" ein. Auf diese Weise wird eine harmonische Gesamtwirkung des Ortsbildes im Landschaftsraum erreicht. Dieses Ziel wird gerade auch in Hinblick auf die Nähe des Landschaftsschutzgebiets und der Natura-2000 Gebiete verfolgt (minimale Entfernung südwestlich zum Plangeltungsbereich: rd. 90 m bzw. 100 m).

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeine Wohngebiete" gewählt, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Baugebiete, die erstmalig als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, sollen in diesem am Rand des Ortes gelegenen Bereich weitüberwiegend dem Wohnen dienen. Um den gewünschten Charakter zu schützen und Störungen durch in diesem Sinne unpassende Baustrukturen und zu hohe Publikumsverkehre zu vermeiden, wird durch die textlichen Festsetzungen der Ziffer 1 bestimmt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen durch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Da der Bereich auf den Teilflächen des Flurstücks 189/21 bereits im Bebauungsplan "Bockshornberg II" ohne diese Einschränkung der Nutzbarkeit des Bodens enthalten war und zudem bereits bebaut ist, wird die Festsetzung nicht auf diesen Bereich angewendet, um den Änderungsumfang für dieses Flurstück gering zu halten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des räumlichen Geltungsbereichs, das bereits Teil des Bebauungsplans "Bockshornberg II" gewesen ist, also nicht erstmalig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird die Art der baulichen Nutzung unverändert aus dem überplanten Bebauungsplan übernommen, da es sich dabei nur um eine Teilfläche eines Baugrundstücks handelt, dass lediglich zur Neudefinition der Baugrenze in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen wurde. Eine weitergehende Änderung der Festsetzungen ist nicht Planungsabsicht. Übernommener Inhalt ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, ohne weitergehende Einschränkung durch textliche Festsetzungen.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind in Summe rd. 1,97 ha groß. Davon werden rd. 1,96 ha erstmalig als allgemeines Wohngebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 wird die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl und die Breite der Grundstückszufahrten näher bestimmt: Je Baugrundstück ist eine in einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Die Begrenzungen sollen den öffentlichen Straßenraum beruhigen und durch die Anteile der Grundstückseinfriedungen räumlich fassen. Ein großflächig optisch wirksames Ausufern der privaten Stellplätze über die Grundstückszufahrten in den öffentlichen Raum hinein kann dadurch vermieden werden.

Die Ortslage Groß Brunsrode ist stark landwirtschaftlich geprägt. So befinden sich im Ort noch landwirtschaftliche Hofstellen, z.T. mit Viehhaltung. Südöstlich und südlich grenzen an den Geltungsbereich ackerbaulich genutzte Flächen an, von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen ausgehen. Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Südlich und südöstlich wird an den zukünftigen Ortsrändern des Geltungsbereichs auf den Allgemeinen Wohngebieten ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, dessen Ausgestaltung durch die textlichen Festsetzungen der Ziffer 5 bestimmt wird. Dieses dient der Eingrünung des Ortsrandes mit dem Entwicklungsziel einer lockeren Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen. Die Festsetzung erreicht eine bessere Eingliederung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum. Der geforderte Bepflanzungsumfang erzielt eine Feldheckenstruktur, die sowohl eine grundlegende Gliederung und Abschirmung im Landschaftsraum bietet, u.a. auch als Schutz gegen die Immissionen der angrenzenden, ackerbaulich genutzten Flächen, als auch die Möglichkeit eröffnet, durch Lücken im Bewuchs einen gezielten Ausblick in die Umgebung zu inszenieren. Die Grundfläche dieser Pflanzbindung umfasst rd. 0,09 ha.

Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Oberkante Erdgeschossfußboden

Der Bebauungsplan setzt als Maße der baulichen Nutzung in den Bereichen, die erstmalig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 'eingeschossig' fest. Die GRZ von 0,3 ermöglicht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine grundsätzliche Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) von bis zu 45 %. Durch diesen moderaten Wert wird einerseits vorgegeben, dass die Baugebiete durch die Anlage von Hausgärten sehr stark durchgrünt werden. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitüblich nachgefragt wird. Dieses und die Beschränkung der Höhenentwicklung auf ein Vollgeschoss berücksichtigen die Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand. Die Festsetzungen dienen dadurch auch der harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung des nahegelegenen FFH-Gebiets.

Da Grundstücke, die nicht unmittelbar bzw. nur mit der Zufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (sogenannte Hinterlieger) einen größeren Bedarf an Erschließungsfläche für die Zufahrt haben als Grundstücke, die an solche Verkehrsflächen angrenzen, wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3 für die Anlage der Zufahrt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erlaubt.

Die textliche Festsetzung Ziffer 4 begrenzt die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 0,6 m über dem Bezugspunkt. Als Höhe des Bezugspunktes ist jeweils die Endausbauhöhe des der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite nächstgelegene Punktes der Straßenbegrenzungslinie zu nehmen, unter zusätzlicher Beachtung des natürlichen Geländeverlaufs zwischen Bezugspunkt und Mitte der Gebäudeseite. Die Festsetzung dient der maßvollen Einbindung der Gebäude in die Topographie des Geländes. Bei Zweifelsfällen über den natürlichen Geländeverlauf kann das Höhenmaß der Baugebietsvermessung, das als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient, zur Beurteilung herangezogen werden. Die topographische Höhenaufnahme ist auch als Anlage der Begründung beigelegt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des räumlichen Geltungsbereichs, das bereits Teil des Bebauungsplans "Bockshornberg II" gewesen ist, also nicht erstmalig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, werden die Maße der baulichen Nutzung unverändert aus dem überplanten Bebauungsplan übernommen, da es sich dabei nur um eine Teilfläche eines Baugrundstücks handelt, dass lediglich zur Neudefinition der Baugrenze in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen wurde. Eine weitergehende Änderung der Festsetzungen ist nicht Planungsabsicht. Übernommene Inhalte sind die GRZ von 0,25 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 'eingeschossig'.

Bauweise/ Baugrenzen

Mit Blick auf die überwiegend nachgefragte Einfamilienhausbebauung wird als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt und nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Mit den Festsetzungen wird eine lockere Bebauungsstruktur erreicht bzw. für eine starke Durchgrünung der Baugebiete durch die privaten Hausgärten gesorgt.

In den Allgemeinen Wohngebieten, die erstmalig als solche festgesetzt werden, werden die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der Flexibilität der Bauherrn bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,0 m zu den Rändern der Baugebiete nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Abweichungen hiervon werden für die zukünftigen Ortsränder im Geltungsbereich getroffen, um hier ausreichend Raum für die dort vorzunehmende Eingrünung mit Gehölzen vorzuhalten. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird der Abstand der Baugrenze zum Rand von 7 m auch dort beibehalten, wo kein Eingrünungstreifen mehr festgesetzt ist, für eine einheitliche Außenwirkung und eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundstücke.

Im Nordosten wird der schlanke Streifen des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan "Bockshornberg" als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert, da die Fläche als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird und um sie planungsrechtlich den angrenzenden Nutzungen zuführen zu können. Bei der Größe der Fläche ist städtebaulich lediglich eine Nutzung mit Nebenanlagen oder mit Hausgärten sinnvoll. Vor diesem Hintergrund wurde dort auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet.

In dem Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des räumlichen Geltungsbereichs, das bereits Teil des Bebauungsplans "Bockshornberg II" gewesen ist, also nicht erstmalig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, muss die Baugrenze an die Änderung der Nutzung des ehemaligen Wendeplatzes, zukünftig "Öffentliche Parkfläche", angepasst werden. Die Änderung ist notwendig, da die Baugrenze zuvor über den Wendeplatz verlaufen ist. Entlang dieser Nutzungsgrenze wird die Baugrenze mit einem Abstand von 1 m geführt, einerseits um einen Mindestabstand möglicher Hauptbaukörper zur festgesetzten Öffentlichen Parkfläche zu bestimmen und andererseits um die Nutzbarkeit des Flurstücks nur gering einzuschränken. Im Übrigen sind die Abstände der Baugrenze aus "Bockshornberg II" unverändert übernommen um die Kontinuität der Festsetzungen herzustellen, 3 m Abstand zu den Gebietsrändern im Norden und Süden sowie auf dem östlichen Gebietsrand liegend.

Querverweise zu sich überlagernden Festsetzungen

Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs sind überlagernd über den allgemeinen Wohngebieten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, zur Schaffung einer lockeren Baum-Strauchhecken-Struktur zur Ortsrandeingrünung. Näheres siehe Kapitel 2.3 – Grünordnung, Pflanzungsschutz.

Der Geltungsbereich (rd. 2,30 ha) ist Teil der Schutzzone III des Trinkwasser-Schutzgebiets "Groß Brunsrode" (WSG Nr. 03154014101), wie der gesamte Ort und weite Flächen der Gemarkung Groß Brunsrode. Auf Grundlage der Schutzverordnung dieses Trinkwasser-Schutzgebiets und der allgemeinen "Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten" gelten im Trinkwasser-Schutzgebiet Nut-

zungsbeschränkungen und -verbote. Näheres siehe Kapitel 2.4 – Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB / Straßenbegrenzungslinie

Für die Erschließung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen fest. Deren Ränder sowie die Ränder an den Plangeltungsbereich angrenzender Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben.

Die Verkehrsflächen schließen an die in den Bebauungsplänen "Bockshornberg" und "Bockshornberg II" festgesetzten und für die Ergänzung durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Stellen an. Weiterführend geschieht die Verkehrsererschließung außerhalb des Geltungsbereichs über die vorhandenen Straßen "Bockshornweg" zur "Alten Hauptstraße" (K 35) und damit an das klassifizierte Straßennetz. Alternativ ist auch eine Verkehrsbeziehung vom "Bockshornweg" über die "Dorfstraße" wiederum in die "Alte Hauptstraße" möglich. Im Südosten des Geltungsbereichs zweigt von der geplanten Ringerschließung stichartig eine Straßenverkehrsfläche ab, die gebietsintern lediglich der Erschließung von etwa drei Baugrundstücken dienen wird und wegen dieser geringen Zahl von möglichen Anrainern nicht mit einer öffentlichen Wendemöglichkeit versehen ist. Der Stich wird planungsrechtlich bis an den Rand des Geltungsbereichs geführt, um perspektivisch ein späteres, östlich anschließendes Baugebiet vernetzend anschließen zu können, mit einer dadurch möglichen dritten Anbindung von "Bockshornberg III" an die "Alte Hauptstraße".

Für die südliche, von der West- zur Ostgrenze durchlaufende Straßenverkehrsfläche wird eine Breite von 7 m gewählt, da in ihr perspektivisch die Haupteerschließung des Gebietes hin zur "Alten Hauptstraße" (K 35) gesehen wird. Die Breite ist notwendig, um einen gegliederten Querschnitt anlegen zu können. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsflächen sowie der nördliche Anschluss an die Straße "An der Steinkuhle" haben eine Breite von 6 m. Die festgesetzte Breite ist ausreichend zur Erschließung der vorgesehenen Wohngrundstücke. Die Nutzung für das Parken ist durch den schlankeren Querschnitt begrenzt. Der Ausbau ist grundsätzlich wie im westlich angrenzenden Baugebiet "Bockshornberg II" vorgesehen.

Für die Erschließungen von hinterliegenden Grundstücken in den Baugebieten des vorliegenden Bebauungsplans werden keine absichernden Festsetzungen getroffen. Sie sind ggf. mit Hilfe privatrechtlicher Regelungen zu sichern.

Öffentliche Parkfläche

Auf dem Flurstück 189/20 ist im Bebauungsplan "Bockshornberg II" bisher allgemeines Wohngebiet in Kongruenz mit "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Begünstigter: Allgemeinheit" festgesetzt. Dieses ermöglichte die temporär gedachte Anlage eines Wendeplatzes, der am Ende der Erschließungsstraße in "Bockshornberg II" notwendig war, solange die Ringerschließung über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht herstellbar gewesen ist. Der vorliegende Bebauungsplan setzt dort eine öffentliche Park(platz)fläche fest. Dieses dient einer sinnvollen Weiternutzung der vorhandenen Straßeninfrastruktur.

Gesamtgröße der öffentlichen Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Parkfläche umfassen in Summe rd. 0,31 ha.

Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen auf der festgesetzten Öffentlichen Parkfläche Rechnung getragen.

Die in den Wohngebieten bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind durch Garagen und/oder dafür vorgesehene Stellplatzflächen im Zuge der Bauanzeige- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Grünordnung, Pflanzungsschutz

Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bebauungsplan setzt eine kleinere private Grünfläche fest. Die Festsetzung folgt der Interessenbekundung des Eigentümers zur Weiternutzung der Fläche als Hausgarten. Die private Grünfläche ist rd. 0,03 ha groß.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Südlich und südöstlich wird an den zukünftigen Ortsrändern des Geltungsbereichs auf den allgemeinen Wohngebieten ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, dessen Ausgestaltung durch die textliche Festsetzung Ziffer 5 bestimmt wird. Dieses dient der Eingrünung des Ortsrandes mit dem Entwicklungsziel lockerer Baum-Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Der Verweis auf die Artenliste Gehölze für grünordnerische Festsetzungen dient der Information über heimische, potenziell standortgerechte Gehölze. Sie entstammt dem Landschaftsplan der Gemeinde und wurde um die Hochstamm-Obstbäume ergänzt. Die Festsetzung erreicht eine bessere Eingliederung der Siedlungsfläche in den Landschaftsraum. Der geforderte Bepflanzungsumfang erzielt eine Feldheckenstruktur, die sowohl eine grundlegende Gliederung und Abschirmung im Landschaftsraum bietet, u.a. auch als Schutz gegen die Immissionen der angrenzenden, weiterhin ackerbaulich genutzten Flächen, als auch die Möglichkeit, durch Lücken im Bewuchs einen gezielten Ausblick in die Umgebung zu inszenieren. Gleichfalls wird die Baum-Strauchhecke eine für den Naturhaushalt positive Wirkung haben. Die Maßnahme dient in bescheidenem Maß als Ausgleich für die Folgen der Bebauung und ist als solche auch in die Bilanzierung der Auswirkungen der vorliegenden Planung eingestellt. Zum Schutz der Pflanzmaßnahme wird zum Außenbereich hin eine Einfriedung durch einen Wildschutzzaun oder eine gleichwertige Maßnahme festgesetzt. Die Grundfläche der Pflanzbindung umfasst insgesamt rd. 0,09 ha.

2.4 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der Geltungsbereich (rd. 2,30 ha) ist Teil der Schutzzone III des Trinkwasser-Schutzgebiets "Groß Brunsrode" (WSG Nr. 03154014101; Gesamtfläche 475 ha), wie der gesamte Ort und weite Flächen der Gemarkung Groß Brunsrode. Der Geltungsbereich liegt nicht an der Grenze des Schutzgebiets. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird in der Planzeichnung auf die Verwendung der Randsignatur verzichtet. Die Eintragung des Zeichens "Grundwassergewinnung" im Bebauungsplan hat lediglich nachrichtlichen Charakter, da die Verordnung von Trinkwasser-Schutzgebieten keine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde ist.

Auf Grundlage der Schutzverordnung dieses Trinkwasser-Schutzgebiets und der allgemeinen "Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten" gelten im Trinkwasser-Schutzgebiet Nutzungsbeschränkungen und -verbote. Demnach sind bestimmte Handlungen verboten bzw. stehen unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt. Die Behörde erteilt auch nähere Auskünfte zu diesem Thema.

Zu den verbotenen Handlungen gehören beispielsweise:

- das Versenken von Abwasser und des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen
- die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau
- das Waschen von Kraftfahrzeugen oder Ölwechsel außerhalb dafür genehmigter Anlagen.

Nur beschränkt, d.h. mit Genehmigung durch die untere Wasserbehörde kann unter anderem zulässig sein:

- die Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung
- das Hinausleiten von Abwasser aus dem Schutzgebiet
- das Anlegen von befestigten und für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen oder Parkplätzen
- Bohrungen im Erdboden
- der Einbau von Grundwasser- oder Erdreich-Wärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonden (Geothermie)

Sollte in Zukunft die Grundwassergewinnung aufgegeben und das Trinkwasser-Schutzgebiet aufgehoben werden, so würden einerseits die Nutzungsbeschränkungen auch ohne Änderung des Bebauungsplans entfallen, andererseits wäre damit zu rechnen, dass der Grundwasserstand erheblich ansteigen würde.

2.5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohngebiete	1,97 ha	↓ 85,4 %
davon erstmalig als WA festgesetzt	1,96 ha	84,9 %
davon bereits in "Bockshornberg II" WA	0,01 ha	0,5 %
Verkehrsflächen	0,31 ha	↓ 13,3 %
Straßenverkehrsfläche	0,29 ha	12,4 %
Öffentliche Parkfläche	0,02 ha	0,9 %
Private Grünfläche	0,03 ha	↓ 1,3 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,09 ha	3,8 %
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasser-Schutzgebiet)	2,31 ha	100 %
Geltungsbereich / Gesamtfläche	2,31 ha	→ 100 %

Erläuterung: Die Werte der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gehen nicht gesondert in die Gesamtsumme ein, da sie dort bereits als Allgemeine Wohngebiete und als Verkehrsflächen enthalten sind.

2.6 Baugrund

Der Plangeltungsbereich gehört nach Auskunft des NIBIS®-Kartenservers des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG – www.lbeg.niedersachsen.de), Themenkarten Ingenieurgeologie, bis zu einer Tiefe von 2 m unter Geländeoberkante zur Bodenklasse 7 – Schwer lösbarer Fels (Bodenklasseneinteilung nach DIN 18300 – VOB/C "Erdarbeiten").

Die Ingenieurgeologische Karte 1: 50.000 (IGK50) des gleichen Kartenservers benennt die Baugrundklasse mit "mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen", die geologische Beschreibung lautet "Kalkstein, Sandstein, Grauwacke, lagenweise Tonstein, Mergelstein", die Tragfähigkeit nach DIN 18196 – Bodenklassifikation wird als "gut bis mittel" bewertet und die weiteren Hinweise lauten: klüftig, z.T. lagenweise verwittert, z.T. Kluftwasser, in Hanglagen und Einschnitten rutschgefährdet, z.T. quelfähig, z.T. schrumpffempfindlich.

Das LBEG teilt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgendes mit: "Im Untergrund der Planungsfläche liegen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Gebiet bisher nicht bekannt. Die Planungsfläche wird in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und bei Bauvor-

haben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden."

Die Angaben des LBEG dienen der Vorabinformation. Die tatsächlichen Verhältnisse können von der maßstabsbedingt homogenisierten Kartendarstellung abweichen. Die Karten und Angaben des LBEG können eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 in Eigenverantwortung der Grundeigentümer nicht ersetzen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

2.7 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebiets analog zum Baugebiet "Bockshornberg II" einvernehmlich mit den zuständigen Stellen – Brandschutzprüfer des Landkreis Helmstedt und Gemeindebrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Lehre – geregelt. Nach Auskunft des Wasserverbands Weddel-Lehre ist aus dem Trinkwassernetz ein Grundschutz des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h über zwei Stunden sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird auf der nachfolgenden Planungsebene zu klären sein.

2.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst rd. 2,31 ha Fläche, die bisher als Acker (rd. 1,75 ha), als Feldweg mit Ruderalflur (rd. 0,13 ha), als strukturreiches Grabeland (rd. 0,38 ha) und als Verkehrsflächen (rd. 0,05 ha) genutzt wurden bzw. planungsrechtlich festgesetzt sind. Zukünftig wird sich die Gesamtfläche in allgemeines Wohngebiet (WA) zu rd. 1,97 ha (davon rd. 1,96 ha erstmalig), Verkehrsflächen (rd. 0,31 ha) und private Grünfläche (rd. 0,03 ha) aufteilen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 4 begrenzt die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 0,6 m über dem jeweiligen Bezugspunkt und unter Beachtung des natürlichen Geländeverlaufs.

Auf Teilen der allgemeinen Wohngebiete am zukünftigen Ortsrand werden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Herstellung von lockeren Baum-Strauchhecken festgesetzt (textliche Festsetzungen Ziffer 5). Nach Süden und Südosten schließt dort die offene Feldflur an.

Der Geltungsbereich ist im RROP 2008 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte bestehen im Geltungsbereich oder den schutzgutrelevanten Entfernungen nicht.

Südwestlich des Baugebiets in minimal rd. 100 m Entfernung liegen die Natura-2000 Gebiete EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie damit flächengleich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiete "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg". Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan "Bockshornberg II" hatte ergeben, *"dass erhebliche Beeinträchtigungen der Integrität des FFH-Gebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs-*

und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen; die ökologische Kohärenz des europäischen Netzes Natura 2000 wird nicht erheblich beeinträchtigt" [und] "dass die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Bauvorhaben der Gemeinde Lehre als einzelne Maßnahme nicht notwendig ist." Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Planung in der Charakteristik gleich der des "Bockshornberg II" ist, der Abstand der Baugebiete zu den Schutzgebieten jedoch weiter ist, ergibt sich, dass auch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura-2000 Gebiete nach sich ziehen wird. Es wurde eine faunistische Potenzialabschätzung³⁾ durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verursacht werden.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde nutzt dazu das in Niedersachsen gängige Modell des Niedersächsischen Städtetages⁴⁾.

Vermeidung/ Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild begrenzt die Gemeinde die Baulandentwicklung der vorliegenden Planung auf die durch den westlich angrenzenden, vorhergehenden Bauabschnitt (Bebauungsplan "Bockshornberg II") vorgegebene Grenze der Siedlung zur freien Landschaft/ Feldflur im Süden. Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild (Topographie des Geländes) begrenzt die Planung die maximale Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden. Zur Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild und ebenfalls zur Verbesserung der Bodenfunktionen setzt der Bebauungsplan zum zukünftigen Feldrand eine lockere Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen fest. Die Gehölz-Liste des Bebauungsplans basiert auf der Artenliste für grünordnerische Festsetzungen des Landschaftsplans der Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015) und wurde auf heimische Arten angepasst.

Eingriffsbilanzierung

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

Den Biotypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotyps nicht erfasst werden kann. Diese mögliche Veränderung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eingeflossen, da wegen der noch fehlenden Ergebnisse der Artenkartierung eine Abschätzung darüber erst nach der Kartierung erfolgen kann.

³⁾ ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Faunistische Potentialabschätzung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 13.11.2017

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5 sind auf einem 4 m breiten Streifen entlang der Wohngebietsgrenzen zur ackerbaulichen Nutzung hin lockere Baum-Strauchhecken anzulegen.

Auf Grundlage der aktuell ermittelten Bestandssituation ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet werden kann:

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

Geltungsbereich Bebauungsplan							
Ist-Zustand				Planung			
Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Straße (OV)	0,05	0	0	Verkehrsflächen (OV)	0,31	0	0
Acker (A) [Weite Teile von Flurstück 188/8]	1,73	1	1,73	WA neu: Bebauung ohne Zufahrt Hinterlieger (OE) (1,96-0,014) ha * (0,3+0,15)	0,88	0	0
Feldweg mit Ruderalflur (OVW/UHM) [Östlicher Rand von Flurstück 188/8]	0,13	2,5	0,33	WA neu: Zufahrt Hinterlieger (OV) 0,014 ha * 1,0	0,01	0	0
Strukturreiches Grabeland (PK) [Flurstücke 421/3, 421/4 und 421/5]	0,38	1,5	0,57	WA neu: Hausgärten ohne Baum-Strauchhecke (PH) (1,96-0,014) ha * (1-0,3-0,15) - 0,09	0,98	1	0,98
				WA neu: lockere Baum-Strauchhecke (HFM)	0,09	3	0,26
				Priv. Grünfläche / Hausgarten (PH)	0,03	1	0,03
WA aus Bockshornberg II	0,01	0	0	WA aus Bockshornberg II	0,01	0	0
Summe	2,31			Summe	2,31		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			2,64	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			1,27
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)						1,27	
- Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						(-) 2,64	
= Negative Differenz >> extern auszugleichende Werteinheiten						- 1,37	

- = 0 Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht
 > 0 Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
 < 0 Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (zusätzlicher Kompensationsbedarf)

Die Bilanzierung ermittelt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Defizit von 1,37 Werteinheiten. Zum Ausgleich des Defizits wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 6 auf den Ausgleichs-Überschuss aus dem Bebauungsplan "Bockshornberg II" zugegriffen, da eine Ausgleichsmaßnahme in der Nähe des Eingriffsortes sinnvoll ist.

Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" (in Kraft getreten: 18.11.2005) ist festgesetzt, dass auf einer Fläche von rd. 0,82 ha eine Ackerfläche "der natürlichen Sukzession

[zu] überlassen" ist und sich dadurch ein "Saumbiotop des angrenzenden Waldes" entwickeln soll, sowie dass davon "0,70 ha [...] als Ausgleichsmaßnahme zukünftigen Bebauungsplänen zugeordnet" werden kann, da die Fläche nicht für den Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsplans "Bockshornberg II" benötigt worden ist. Eine Zuordnung der "freien" Ausgleichsfläche wurde bisher nicht vorgenommen. Auf Grundlage der ursprünglichen Bestandssituation und der festgesetzten Maßnahme ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet werden kann:

Bisher nicht zu Kompensationszwecken herangezogene Ausgleichsfläche aus "Bockshornberg II"							
Ausgangszustand				Planung			
Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung / Biotoptyp (Code)	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	0,70	1	0,70	der natürlichen Sukzession zu überlassendes Saumbiotop des angrenzenden Waldes – Ruderalflur (UR)	0,70	3	2,10
Summe	0,70			Summe	0,70		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ausgangszustand)			0,70	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			2,10
Flächenwert der Ausgleichsfläche nach dem Eingriff (Planung)						2,10	
- Flächenwert der Ausgleichsfläche vor dem Eingriff (Ausgangszustand)						(-) 0,70	
= Positive Differenz >> Werteinheiten-Überschuss durch Flächenaufwertung						+ 1,40	

Die Bilanzierung ermittelt für die bisher nicht zu Kompensationszwecken herangezogene Ausgleichsfläche aus "Bockshornberg II" einen Werteinheiten-Überschuss von 1,40 Werteinheiten. Diese stehen folglich für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets von "Bockshornberg II" zur Verfügung.

Dem Bilanzierungs-Defizit aus "Bockshornberg III" von 1,37 Werteinheiten steht ein Bilanzierungs-Überschuss aus "Bockshornberg II" von 1,40 Werteinheiten gegenüber. Nach Verrechnung der beiden Werte verbleiben 0,03 Werteinheiten aus der Aufwertung in "Bockshornberg II" zur Verwendung in einer anderen Planung übrig.

Da im Bebauungsplan "Bockshornberg II" die Berechnung und Festsetzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in 'Hektar' erfolgt ist, wird diese Systematik auch für die Zuordnungsfestsetzung des dortigen Ausgleichs-Überschusses für das Bilanzierungsdefizit aus "Bockshornberg III" in der textlichen Festsetzung Ziffer 6 verwendet. Dazu wird das Defizit der vorliegenden Planung von 1,37 Werteinheiten nach der Formel "benötigte Werteinheiten geteilt durch die Aufwertungs-differenz der Wertfaktoren" (in Zahlen: $1,37 / (3-1)$) in die Flächengröße von aufgerundet 0,69 ha zurückgerechnet. Die textliche Festsetzung Ziffer 6 setzt deshalb fest, dass von den 0,70 ha des Ausgleichs-Überschusses des Bebauungsplans "Bockshornberg II" das Eingriffs-Defizit in Höhe von 0,69 ha aus der vorliegenden Planung zugeordnet werden. Das Defizit der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz "Bockshornberg III" ist damit vollständig ausgeglichen. Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" verbleibt ein Ausgleichs-Überschuss von 0,01 ha, der einem weiteren Bebauungsplan zugeordnet werden kann.

2.9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die bestehenden Verbundnetze für Gas, elektrische Energie, Wasser und Abwasser angeschlossen. Die Leitungsnetze sind in den Straßen "Bockshornweg" bzw. "An der Steinkuhle" vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung sowie die zentrale Entsorgung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) geschehen in Trägerschaft des Wasserverbandes Weddel-Lehre. Die Schmutzwasserbehandlung geschieht in der Kläranlage Lehre. Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers wird über das Regenwasserrückhaltebecken im westlich angrenzenden Gebiet "Bockshornberg II" geführt. 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.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Nach den Erfahrungen mit den Routenplanungen der Entsorgungsunternehmen werden voraussichtlich die Anwohner der Stichstraße im südöstlichen Geltungsbereich ihre Abfallbehälter an den Abholungstagen nicht an der Stichstraße sondern an der Durchfahrstrecke der Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr bereitzustellen haben. Nach Entleerung müssen die Behälter auf die Grundstücke zurückgeholt werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wird im Zuge des Planverfahrens 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 der bestehenden Bebauungspläne der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt. Vor-Ort-Begehungen erfolgten im Herbst 2016 und Ende März 2017.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neues Wohnbauland in Groß Brunsrode zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung). Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen und eine kleine private Grünfläche fest. Dabei sehen die wesentlichen Planfestsetzungen im Einzelnen folgende Nutzungen und bauliche Ausnutzungen vor:

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Nutzung	Grundfläche	maximal zulässige Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete (WA):	1,97 ha	0,894 ha
darin: erstmalig als WA festgesetzt	1,96 ha	0,890 ha
Verkehrsflächen	0,31 ha	0,31 ha
Grünflächen, privat	0,03 ha	--
Plangeltungsbereich	2,31 ha	1,20 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁵⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁶⁾ ⁷⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁹⁾, des Landschaftsrahmenplans ¹⁰⁾, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans ¹¹⁾ der Gemeinde Lehre sowie aus der bei Aufstellung des Bebauungsplans "Bockshornberg II" erarbeiteten FFH-Verträglichkeits[vor]prüfung ¹²⁾ abgeleitet um sie im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG zu berücksichtigen.

Folgende öffentliche geographische Informationssysteme wurden zur Informations-einholung genutzt (Layer/ Karten mit Relevanz; Abfragen 11.2016 und 04.2017):

- Niedersächsische Umweltkarten ¹³⁾ – Bereiche:
 - Hydrologie (Trinkwasserschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete; hierarchisches Flächenverzeichnis; Gräben; Gewässernetz)
 - Natur (div. Schutzgebiete; naturräumliche Regionen & Unterregionen)
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS® ¹⁴⁾ – Themen:
 - Altlasten

⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁷⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig (vormals ZGB):

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).
- 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des RROP 2008.
Sachstand: Entwurf zur 2. Offenlage (17.03.2016).

¹⁰⁾ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.

¹¹⁾ J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

¹²⁾ J.-M. Schmerber (Verfasser): FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 32-34 BNatSchG zum Bebauungsplan "Bockshornberg II". Wolfenbüttel, 2004.

¹³⁾ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>)

¹⁴⁾ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS® (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

- Bergbau
- Bodenkunde (Bodenkarten; Bodenschätzungskarte; Standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial)
- Geologie (Geotope)
- Ingenieurgeologie (Bodenklassen; Erdfall- und Senkungsgebiete; Ingenieurgeologische Karte)
- Reliefkarten
- Rohstoffsicherungskarte

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bockshornberg III" und weiterer Umgebung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Luftbild: © Google 2010
Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bockshornberg III" (Nahbereich)**a) Naturräumliche Schutzgüter**

Die naturräumlichen Schutzgüter werden unterschieden nach: 'Boden/ Bodenschutz', 'Wasser', 'Klima/ Luft', 'Arten und Lebensgemeinschaften' sowie 'Landschaft'.

– Schutzgut Boden/ Bodenschutz –

Der Geltungsbereich gehört zur naturräumlichen Region der Börden, Unterregion 'Ostbraunschweiges Hügelland', ökologische Landschaftseinheit 'Lehrer Lehmplatten und Hügelland'.

Die Bodenkarten benennen folgende Charakteristik:

- Bodengroßlandschaft: Bördenvorland
- Bodenlandschaft: Karbonatsteinverbreitungsgebiet
- Bodentyp: Pararendzina
- Bodeneinheit (weitgehend): Pseudogley aus geringmächtigen periglazialen Decken über Tonsteinen; örtlich vergesellschaftet mit Braunerden; z.T. Pelosole aus Tonsteinverwitterung
- Bodeneinheit (SO-Drittel): Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen

Geotope sind keine im Geltungsbereich und der weiteren Umgebung vorhanden.

Die im Geltungsbereich vorherrschende Bodenklasse nach DIN 18300 ist die höchste: 'schwer lösbarer Fels'. Das LBEG teilt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2017 zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgendes mit: "Im Untergrund der Planungsfläche liegen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle

aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Gebiet bisher nicht bekannt. Die Planungsfläche wird in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2).

Die ingenieurgeologische Karte benennt folgende Charakteristik:

- Baugrundklasse: Festgestein – Mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen
- geologische Beschreibung: Kalkstein, Sandstein, Grauwacke, lagenweise Tonstein, Mergelstein
- DIN 18196 Tragfähigkeit: gut bis mittel
- Hinweis: klüftig, z.T. lagenweise verwittert, z.T. Kluftwasser, z.T. quelfähig, z.T. schrumpfpfeindlich

Die Bodenschätzungskarte ordnet den oberen Boden 'schwerem Lehm' zu (überwiegend LT4V, teilweise nordwestlich LT3DV).

Altlasten sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet. Die nächstgelegene ist eine Altablagerung von Abfällen in einem ehemaligen Bodenabbau ('Auf dem Klei'; Standortnr. 1540144005) westlich angrenzend des Feldweges auf der Westseite von "Bockshornberg II", genauer: die Mitte liegt auf Höhe von "An der Steinkuhle 11". Die Erstbewertung besagt, dass kein vorrangiger Erkundungsbedarf besteht. Die Altablagerung ist abgedeckt, die Oberfläche wird ackerbaulich genutzt.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Naturboden überwiegend stark überprägt. Hinsichtlich seiner Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft. Bei strukturreichem Grabeland gilt dieses mit Einschränkungen bei den naturnahen Strukturanteilen. Nach dem Landschaftsrahmenplan (Karte 2 – Wichtige Bereiche Boden) ist die Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt im Geltungsbereich 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Werte der Böden fest.

– Schutzgut Wasser –

Oberflächenwasser

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Der Raum gehört zum Gewässereinzugsgebiet der Schunter. Deren Überschwemmungsgebiet liegt über 1,7 km entfernt. Der Landschaftsrahmenplan (Karte 4 – Wichtige Bereiche Oberflächenwasser) bewertet das Retentionsvermögen der Feldflur weitgehend als 'beeinträchtigt', südliche Teile im Zusammenhang mit einer festgestellten Grünlandnutzung als 'mäßig beeinträchtigt' und im Wald als 'wenig beeinträchtigt'. Da die Grünlandnutzung einer ackerbaulichen gewichen ist, dürfte die daran angepasste Bewertung nunmehr fraglich sein. Beeinträchtigungen werden hier nicht vorbereitet.

Grundwasser

Der Geltungsbereich ist Teil des Grundwasserkörpers Oker. Aufgrund der Nähe zum Wasserwerk südlich Klein Brunsrodes und der hydrogeologischen Rahmenbedingungen des Grundwasserkörpers liegt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasser-Schutzgebiets "Groß Brunsrode" (WSG Nr. 03154014101), wie auch die übrige Ortslage. Daraus ergeben sich Nutzungsbeschränkungen und -verbote.

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 3 – Wichtige Bereiche Grundwasser) bewertet die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt mit 'stark beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan beinhaltet keine Bewertungen der Wasser- und Stoffretention des Geltungsbereichs.

– Schutzgut Klima/ Luft –

Das Freilandklima im Geltungsbereich wird geprägt durch die Ackernutzung. Der Landschaftsrahmenplan (Karte 5 – Wichtige Bereiche Klima/ Luft) benennt die Feldflur südlich und westlich Groß Brunsrodes als Ausgleichsraum der Luftaustauschfunktion. Die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt und für den Menschen in diesem Austauschraum wird als 'mäßig beeinträchtigt' bewertet, in der südöstlich anschließenden Feldflur ohne die Austauschfunktion ist die Funktionsfähigkeit als 'beeinträchtigt' bewertet. Der Landschaftsplan bewertet in der Karte 4 –Klima/ Luft den Geltungsbereich wie die übrige Umgebung Groß Brunsrodes mit "Gebiete mit hoher Bedeutung für Kaltluftentstehung". Diese Karte wurde allerdings in 2015 nicht fortgeschrieben, sondern hat einen Stand von März 2006. Das Gebiet "Bockshornberg II" ist darin noch als Freifläche und nicht als bebaute Siedlungsfläche (ohne Bedeutung für die Kaltluftentstehung) erfasst. So muss auch die Bewertung des nördlichen Bereichs von "Bockshornberg III" in Zweifel gezogen werden, da dieser dreiseitig von Bebauung umgeben ist und vor diesem Hintergrund eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung unwahrscheinlich ist.

– Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften –

Die niedersächsischen Umweltkarten haben keine Informationen über eine besondere Bedeutung des Plangeltungsbereichs für Arten und Lebensgemeinschaften. Ebenso haben die beiden Ortsbegehungen (Herbst 2016 & Frühjahr 2017) im Plangeltungsbereich, größtenteils intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung ergeben.

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 1 – Wichtige Bereiche Arten und Lebensgemeinschaften) beschreibt die Flächen des vorhandenen Siedlungsbereichs, des Geltungsbereichs "Bockshornberg III" sowie die südöstlich angrenzende als Bereich mit Grundbedeutung und bewertet die Leistungsfähigkeit mit 'stark eingeschränkt'. Südlich des Geltungsbereichs ist die Fläche hingegen lt. LRP von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, ihre Leistungsfähigkeit wird als 'eingeschränkt' bewertet. Da dort zwischenzeitlich aber auch Ackerbau betrieben wird, ist diese Bewertung fraglich.

Der Landschaftsplan bewertet in der Karte 1 – Arten und Biotoptypen den westlichen, derzeit als Acker genutzten Bereich als "Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung". Der östliche Abschnitt des strukturreichen Grabelands wird dem Siedlungsgebiet zugeordnet und entsprechend nicht bewertet.

Zwei Ortsbegehungen haben keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung des Plangeltungsbereichs für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften ergeben. Zusätzlich wurde durch einen Fachplaner eine faunistische Potenzialabschätzung ¹⁵⁾ durchgeführt, um Auswirkungen der Planung auf nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tierarten zu untersuchen.

¹⁵⁾

ÖKOTOP – Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR: Faunistische Potenzialabschätzung – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Braunschweig, 13.11.2017

– Schutzgut Landschaft –

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich bereits der Siedlungsfläche Groß Brunsrodes zugeordnet.

Der Betrachtungsraum (Geltungsbereich mit Landschaftsraum) gehört zur naturräumlichen Region der Börden, Unterregion 'Ostbraunschweigesches Hügelland'. Der Landschaftsrahmenplan (Karte 6: Wichtige Bereiche – Vielfalt, Eigenart und Schönheit) ordnet ihn darin der ökologischen Landschaftseinheit des 'Lehrer Lehmplatten und Hügellands' zu. Er bewertet die Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft für die Bereiche der Laubwälder als 'nicht bis wenig beeinträchtigt' und die der freien Feldflur als 'mäßig beeinträchtigt'. Aufgrund seines Alters hat er die Siedlungsfläche "Bockshornberg II", die die Engstelle der Feldflur zwischen Groß Brunsrode und dem Wald am Bockshornberg weiter einengt, nicht berücksichtigen können. Der Geltungsbereich hat seinen höchsten Punkt vom Bockshornberg kommend an seiner Südwestecke (rd. 108,6 m über NN, nach Topographischer Höhenaufnahme) und fällt zur Südostecke auf rd. 105,7 m (-2,9 m), nach Nordosten (Hauptfläche) auf rd. 102,8 m (-5,8 m) und schließlich nach Norden auf rd. 101,6 m (-7,0 m) ab.

Der Landschaftsplan (Teilfortschreibung 2015) bewertet das Landschaftsbild (Karte 2) mit "Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung". Die Siedlungserweiterung durch das Baugebiet "Bockshornberg II" ist dabei berücksichtigt und in die Bewertung eingeflossen.

Die Annäherung an Groß Brunsrode von Südosten auf der K 35 erfolgt von der Niederung der Selke und teilweise mit Blickrichtung auf den Geltungsbereich von "Bockshornberg III". Der Höhengrat der Topographie liegt im Plangeltungsbereich. Dahinter ist die Bebauung von "Bockshornberg II" eher nur mit den Dächern der Hauptgebäude zu sehen. Daran schließen sich ostwärts die Bäume und Sträucher des strukturreichen Grabelandes und der älter bebaute Ortsrand an.

b) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmale im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (Baudenkmale, Bodendenkmale und Denkmale der Erdgeschichte) sind der Gemeinde und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen objektbezogen relevante Umgebung nicht bekannt.

Lagerstätten für Rohstoffe und Potenzialgebiete für wertvolle Rohstoffe sowie Bergwerkseigentume oder bergbaulich beeinflusste Standorte sind im Geltungsbereich und in der nahen Umgebung nicht vorhanden. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist im Geltungsbereich gering (dritt-schlechteste von sieben Klassen). Die Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl beträgt überwiegend 56, teilweise nordwestlich 63, die Ackerzahl/Grünlandzahl überwiegend 57, teilweise nordwestlich 64. Im RROP 2008 und im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits der Siedlungsfläche bzw. der Wohnbaufläche Groß Brunsrodes zugeordnet.

c) Schutzgut Mensch

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachten sind der Gemeinde und dem Altlastenkataster des Landkreis Helmstedts nicht bekannt. Das Gebiet hat keine besondere Funktion für die Erholung des Menschen.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan überplant an der westlichen Seite des südlichen Ortsrands Groß Brunsrodes insgesamt rd. 2,30 ha. Davon sind rd. 0,05 ha festgesetzte und z.T. ausgebauten Verkehrsflächen (Änderungsflächen der bestehenden Bebauungspläne "Bockshornberg" und "Bockshornberg II"). Südlich und südöstlich wird an den zukünftigen Ortsrändern des Geltungsbereichs auf den Allgemeinen Wohngebieten ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, dessen Ausgestaltung durch die textliche Festsetzung Ziff. 5 bestimmt wird.

Die erstmalig überplanten Flächen werden bei Planungsbeginn des vorliegenden Bebauungsplans mit rd. 1,73 ha ackerbaulich, mit rd. 0,13 ha mit einem Feldweg auf halbruderalem Bewuchs und mit rd. 0,38 ha als strukturreiches Grabeland genutzt. Im Westen, Norden und Nordosten grenzen bebaute Siedlungsflächen an den Geltungsbereich, südöstlich und südlich Ackerflächen. Südlich darauffolgend beginnt eine weiträumiges Waldgebiet, das auch durch Natura-2000 Gebiete geschützt wird (minimalste Entfernung: rd. 100 m südwestlich). Die Natura-2000 Gebiete werden im Umkreis Groß Brunsrodes gebildet aus dem EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie dem hier flächengleichen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3629-301; landesinterne Nr. 101). Der Wald sowie westlich an den Ort grenzende Feldflächen sind zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets HE 14 "Essenrode – Grassel". Andere naturschutzfachliche Schutzgüter sind im Geltungsbereich sowie in schutzgebietsbezogen relevanten Entfernungen nicht vorhanden.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohngebieten bereitet planerisch den Verlust von Ackerflächen vor. Der intensiv bewirtschaftete Freiraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; beide Biotoptypen besitzen eine gleichwertige Naturferne. Die bauliche Inanspruchnahme verursacht erhebliche Versiegelungen des Bodens, die zwar reversibel, aber auf Dauer angelegt sind. Zusammen mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann erreicht werden, dass in der Gesamtschau keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch die Planung verursacht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die vorhandenen Nutzungen (Acker, Feldweg und Grabeland) voraussichtlich erhalten bleiben.

a) Naturräumliche Schutzgüter

– Schutzgut Boden / Bodenschutz –

Im Bereich von Versiegelungen in den Wohngebieten durch Bebauung und durch die Straßen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich. Außerhalb der versiegelten Flächen ändert sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Bodens – vorher Acker, dann Hausgarten – hingegen nicht.

– Schutzgut Wasser –

Da es keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich gibt, wird die Planung auch keine beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser wird durch den verringerten Neueintrag in Folge der zusätzlichen Versiegelung entstehen.

– Schutzgut Klima/ Luft –

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Umgebungstemperatur erhöht und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die relative Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Belastungen für die Luft ergeben sich im geringen Maße auch durch Abgase aus der Siedlung.

– Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften –

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung "Bockshornberg II" hatte ergeben, *"dass erhebliche Beeinträchtigungen der Integrität des FFH-Gebietes und des Europäischen Vogelschutzgebietes oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht erfolgen; die ökologische Kohärenz des europäischen Netzes Natura 2000 wird nicht erheblich beeinträchtigt"* [und] *"dass die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Bauvorhaben der Gemeinde Lehre als einzelne Maßnahme nicht notwendig ist."* Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Planung in der Charakteristik gleich der des "Bockshornberg II" ist, der Abstand der Baugebiete zu den Schutzgebieten jedoch weiter ist, ergibt sich, dass auch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura-2000 Gebiete nach sich ziehen wird.

Ackerflächen zählen hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung). Die Entwicklung zu Wohngebieten mit Hausgärten verändert die Einstufung nicht. Die fachplanerische faunistische Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung des Baum- und Gehölzschutzes nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden.

– Schutzgut Landschaft –

Der Geltungsbereich ist wegen der westlich, nördlich und nordöstlich vorhandenen Bebauungen trotz der ackerbaulichen Nutzung eher dem Siedlungsbereich als der freien Landschaft zuzuordnen. So wird durch die Planung die Ansicht auf den Ortsrand aus der Ferne nicht deutlich geändert, da auch bisher bereits ein Siedlungshintergrund vorhanden ist. Bei der Annäherung an den Ort wird die Bebauung von "Bockshornberg III" als Blickfang wirken, da sie auch den Hochpunkt der Topographie einnehmen wird. Die zukünftigen freien Feldränder des Baugebietes haben aufgrund der Höhenentwicklung des Terrains ebenfalls eine den Blick bestimmende Wirkung. Im Nahbereich wird die freie Feldflur zwischen Ort und Waldrand weiter verkleinert.

b) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter vorbereitet.

c) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch äußere Einwirkungen auf die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen oder durch die Planung selbst mit Wirkung auf die Umgebung sind nicht zu erkennen.

3.2.3 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

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

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

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeld-Funktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

– Schutzgut Boden / Bodenschutz –

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde nur teilweise zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher auch durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Geltungsbereichs ersetzt werden. Die festgesetzten lockeren Baum-Strauchhecken im Geltungsbereich führen auch zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Die Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet "Bockshornberg II" haben dort den Eingriff überkompensiert. Der Großteil des dortigen Aufwertungs-Überschuss wird mit dem Defizit im Geltungsbereich dieser Planung verrechnet. Zusammen werden damit in der Summe die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen auf den planungsrechtlich versiegelbaren Flächen auf ein nicht-erhebliches Maß reduziert.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der abgetragen wird, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Es wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

– Schutzgut Wasser –

Ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser kann grundsätzlich durch Entsiegelung, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit durch Verbesserung der Bodenfunktionalität oder durch Rückhaltung und Retention der gesammelten Niederschläge erreicht werden. Die festgesetzten lockeren Baum-Strauchhecken im Geltungsbereich sowie die Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet "Bockshornberg II", die in dem vorliegenden Bebauungsplan teilweise eingerechnet werden können, führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen und damit auch zu einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit. Die Rückhaltung und die teilweise Retention des Niederschlagswassers im Rückhaltebecken des Gebietes "Bockshornberg II" verringern ebenfalls die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen. In der Gesamtschau werden die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen in Folge der planungsrechtlich versiegelbaren Flächen durch die Ausgleichsfestsetzungen und die Ersatzmaßnahmen auf ein nicht-erhebliches Maß reduziert.

– Schutzgut Klima/ Luft –

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Gärten und auf der anrechenbaren Ausgleichsfläche des "Bockshornbergs II" entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Senkung der Umgebungstemperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert. Die Beeinträchtigungen lassen sich dadurch in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduzieren.

– Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften –

Die Ausgleichsfestsetzungen zur Bodenversiegelung wirken zum einen grundsätzlich auch als Verbesserung der Situation für Arten und Lebensgemeinschaften. Da der maßgebliche Anteil des Ausgleichs durch die Schaffung einer Ruderalvegetation in der freien Feldflur und des Weiteren durch eine Baum-Strauch-Hecke am Feldrand geschieht, wirken die Maßnahmen auch als Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Verbesserung von Biotopen.

– Schutzgut Landschaft –

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsabschnitts sind die äußeren Ränder zu den Ackerflächen hin mit standortheimischen Gehölzen als lockere Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (textliche Festsetzungen Ziffer 5). Ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild wirken sich die textliche Festsetzungen Ziffer 4 aus, durch die das Bebauungsrelief durch Begrenzung der maximalen Höhe der Oberkan-

te der Erdgeschossfußböden begrenzt wird. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts "Landschaft" werden mit diesen Maßnahmen in der Gesamtheit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

b) Kultur- und Sachgüter

Da keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung hervorgerufen wird, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation nicht erforderlich.

c) Schutzgut Mensch

Da keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung hervorgerufen wird, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation nicht erforderlich.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Wohnbauentwicklung wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung untersucht und abgewogen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – die planungsrechtliche Vorbereitung notwendiger Wohnentwicklungsflächen für den Eigenbedarf – bestehen nur eingeschränkt alternative Planungsmöglichkeiten zu den Bebauungsplanfestsetzungen. So berücksichtigen die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" und die Maße der baulichen Nutzung die Siedlungsstruktur der Ortschaft und die Randlage des Gebiets zur landwirtschaftlichen Ackerflächen.

Alternative Planungen bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung. Eine andere Lokalisierung der Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung ist wegen der planerischen Vorarbeit und Realisation im früheren Bauabschnitt des "Bockshornberg II" sowie wegen der Gefällegage nicht möglich bzw. technisch nicht sinnvoll. Die Erschließungsführung berücksichtigt unter Nutzung der vorhandenen Straßen einerseits die Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden andererseits der Nachfrage nach an der Straße liegenden Grundstücken (wenig Hinterlieger).

Die Ausweisung zusätzlicher Grünflächen im Planbereich unter Verzicht auf einen Teil der Baugebiete hätte einen erhöhten Erschließungsaufwand für die Baugrundstücke und einen höheren Grundstückspreis zur Folge, da siedlungsnahes (Bau)Land im Regelfall teurer veräußert wird, als unverbaubare Flächen in der freien Landschaft. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, die weitere externe Ausgleichsmaßnahmen eher im Außenbereich umzusetzen.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgabe der Deckung der Wohnbaulandnachfrage des Eigenbedarfs auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches Groß Brunsrodes keine ausreichenden freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde auf andere Ackerflächen ausweichen müsste.

Bei Verzicht auf die Planung stehen für Groß Brunsrode selber keine eigenen Bauentwicklungsflächen zur Verfügung. Neubauwillige Einwohner müssten auf andere Orte ausweichen. Die im Ort vorhandene Infrastruktur der Kindertagesstätte würde mittelfristig geschwächt werden.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (diverse Fachpläne der Landesverwaltungen, RROP 2008 für den Großraum Braunschweig, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lehre) ausgewertet und Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auch auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lehre stellt den Bebauungsplan "Bockshornberg III" auf, um am südwestlichen Ortsrand von Groß Brunsrode die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neues Wohnbauland zu schaffen, das der Deckung des nachgefragten Wohnbedarfs im Ort dienen soll (Eigenentwicklung). Zu diesem Zweck setzt er auf rd. 2,31 ha Gesamtfläche u.a. allgemeine Wohngebiete (1,97 ha – 85,4 % der Gesamtfläche) und Verkehrsflächen (0,31 ha – 13,3 %) fest. Mit den Festsetzungen wird eine Versiegelung in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Verkehrsflächen vorbereitet, die auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden, und zwar im Bebauungsplangebiet "Bockshornberg II".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u.a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die naturräumlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft. Des Weiteren wurden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Mensch und das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander geprüft. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorstehenden Umweltbericht im Einzelnen wiedergegeben.

In der Umweltprüfung hat sich herausgestellt, dass in Folge der vorliegenden Planung durch Versiegelungen in den Baugebieten und der Verkehrsflächen voraussichtlich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Grundwasser vorbereitet werden, die durch die ebenfalls festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/ Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Land-

schaft, Menschen sowie von Kultur- und Sachgütern durch die Planaufstellung wurden nicht ermittelt.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt in seiner Stellungnahme vom 25.01.2017 mit:

Im Untergrund der Planungsfläche liegen nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lösliche Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Gebiet bisher nicht bekannt. Die Planungsfläche wird in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

- Telekommunikation

Die **Deutsche Post Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2017 mit:

Wir bitten daher sicherzustellen, dass [...]

- 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 [...]

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse [Anm.: Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig] so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung

Der **Wasserverband Weddel-Lehre** teilt in seiner Stellungnahme vom 27.01.2017 mit:

Zur Aufstellung der Bauleitpläne bitten wir folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des bestehenden Trinkwasserortsnetzes gewährleistet.

2. Im Baugebiet ist eine Trennkanalisation vorzusehen. Der Schmutzwasserkanal muss eine Mindestgröße von DN 200 und der Niederschlagswasserkanal eine Mindestgröße von DN 300 aufweisen.
3. Es muss eine Regenrückhaltung vorgesehen werden, welche mindestens 6 % der Gesamtfläche des angeschlossenen Bereichs umfasst. Es soll geprüft werden, ob die zusätzlichen Flächen an das bestehende Regenrückhaltebecken angeschlossen werden können. Sollte eine Änderung der Einleitgenehmigung vom Landkreis Helmstedt notwendig sein, so ist diese zu beantragen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 22.12.2016 bis zum 13.01.2017 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden schriftlich vorgebracht. Die Stellungnahmen haben zu keiner Planänderung und zu Änderungen der Begründung geführt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.01.2017 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Planänderungen, zu Änderungen der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 10.08.2017 bis zum 12.09.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 09.08.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen/ redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnbauland für die Eigenentwicklung in der Ortschaft Groß Brunsrode entsprechen zu können. Nachdem Mitte 2016 im Ort keine freien und verfügbaren Wohnbaugrundstücke vorhanden bzw. manifeste Leerstände im Gebäudebestand des Ortes bekannt sind, wurde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans begonnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht die Schaffung von et-

wa bis zu 29 Wohneinheiten, was bezogen auf eine Einwohnerzahl von rd. 780 Personen (Stand 31.12.2015) bedarfsgerecht und ausreichend für einen mittelfristigen Zeitraum von 10 Jahren ist. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen und eine kleine private Grünfläche fest.

Die Sicherstellung der Eigenentwicklung Groß Brunsrodes macht dabei im kommunalen Siedlungsgefüge besonders Sinn, da sich im Ort eine Kindertagesstätte befindet (mit einer Krippen- und einer Kindergarten-Gruppe). Das Neubaugebiet dient mittelbar der wohnortnahen Auslastung der Kindertagesstätte, denn erfahrungsgemäß befinden sich unter den Bauwilligen insbesondere Personen in der Familiengründungsphase bzw. Familien mit jungen Kindern.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie gemeindliche Planungen wie der wirksame Flächennutzungs- und der Landschaftsplan ausgewertet. Außerdem wurden zwei allgemeine örtliche Bestandsaufnahmen sowie durch einen Fachplaner eine faunistische Potenzialabschätzung der Bestandssituation durchgeführt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt. Zusammengefasst sind die Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich zusammen mit der externen Ausgleichsmaßnahme im Gebiet "Bockshornberg II" nicht erheblich. Zu den einzelnen Schutzgütern:

Die Planung eines Baugebiets samt Erschließungsstraßen führt grundsätzlich durch die bauleitplanerisch vorbereitete Versiegelung zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Zum Ausgleich der Bodenversiegelung konnte dieser Planung eine im benachbarten Bebauungsplangebiet "Bockshornberg II" liegende Aufwertungsmaßnahme zugeordnet werden, die einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelungen der vorliegenden Planung herstellt.

Eine Baugrunduntersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens schwach bis sehr schwach ist. Durch diesen Umstand sind zwar einerseits die Auswirkungen durch die planerische Versiegelung auf das Schutzgut Grundwasser begrenzt, andererseits ist dadurch eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird deshalb über ein Regenwasserrückhaltebecken im benachbarten Baugebiet dem Vorfluter übergeben.

Da das Plangebiet dreiseitig bereits von Bebauung umgeben ist, hat es keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft. Mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung muss daher für das Schutzgut nicht gerechnet werden.

Die örtlichen Bestandsaufnahmen sowie eine durch einen Fachplaner durchgeführte faunistische Potenzialabschätzung in Bezug auf nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tierarten haben keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung des Plangeltungsbereichs für das Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt ergeben.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind gering, da das Plangebiet bereits dreiseitig von Bebauung gerahmt wird und deshalb nicht exponiert in die Landschaft hineinwirkt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch werden durch die vorliegende Planung nicht verursacht.

Beteiligungsverfahren/ Abwägung: Träger öffentlicher Belange und themengleiche Stellungnahmen aus der Bevölkerung

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen wurden zusammen mit der Planung gegen- und miteinander abgewogen sowie z.T. zur Überarbeitung der Begründung herangezogen. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung zur Beachtung auf den nachfolgenden Planungsebenen aufgenommen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren kann dem vorstehenden Kap. 5.0 der Begründung entnommen werden. Die Stellungnahmen haben folgende Sachpunkte betroffen:

Der Landkreis Helmstedt forderte eine tiefergehende Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises zur naturräumlichen Bestandserfassung sowie besser erhobene Datengrundlagen zur Beurteilung der Relevanz des Plangebiets für besonders geschützte und andere Tierarten, insbesondere Vögel. Mit den Ergebnissen aus der vertieften Auswertung des Landschaftsrahmenplans und der durch einen Fachplaner erstellten faunistischen Potenzialabschätzung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wurde die Begründung überarbeitet. Der Bebauungsplan wurde um einen Hinweis darauf, dass die Baufeldfreimachung von den vorhandenen Gehölzen außerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. erfolgen muss.

Der Landkreis und eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kritisieren die Festsetzung des Gehölzstreifens zur Randeingrünung am Rande der Baugebiete zur weiterhin als Acker genutzten Fläche. Es ist die Erfahrung der Gemeinde Lehre, dass vielfach an den Rändern von Baugrundstücken zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen Pflanzungen zur Abgrenzung vorgenommen werden. Mit den textlichen Festsetzungen Ziffer 5 – 'Grünordnung' wird dieses Verhalten aufgegriffen und durch den Festsetzungsinhalt in Bahnen gelenkt, die auch dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt dienen. Dieses Konzept wird beibehalten.

Der Landkreis weist auf eine in Luftbildern dokumentierte Fehlnutzung der im Bebauungsplan "Bockshornberg II" festgesetzten Ausgleichsmaßnahme durch Mähen hin, festgesetzt ist die natürliche Sukzession. Die Gemeinde greift den Hinweis auf und wird die Anrainer der Fläche auf eine Satzungskonformes Verhalten hinweisen. Da die durch Mahd bearbeitete Fläche sowohl im Verhältnis zur Gesamt-Festsetzungsfläche als auch im Vergleich zur bisher noch nicht einem Ausgleich zugewiesenen Fläche gering ist, wird das bisherige Fehlverhalten nicht weiter verfolgt.

Der Landkreis kritisiert zwei Aspekte an der Pflanzenliste der grünordnerischen Festsetzungen: Dem Hinweis auf nicht-heimische Zuchtformen wurde gefolgt, die benannten Pflanzen wurden aus der Liste gestrichen. Die vermutete Bedenklichkeit des Weißdorns in der Pflanzenliste ist nicht zutreffend. Die Landwirtschaftskammer empfiehlt den Pflanzverzicht von Weißdorn in Nähe zu Erwerbsobstanbau aus phytohygienischen Gründen. Da die angrenzende und die naheliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ackerbaulich genutzt werden, ist die Verwendung von Weißdorn aus landwirtschaftlicher Sicht unbedenklich.

Der Landkreis hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans die Beschränkungen zur Veränderung des gewachsenen Bodens kritisiert. Dem ist die Gemeinde Lehre gefolgt. Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden in der Überarbeitung zum Entwurf gestrichen.

Der Kritik des Landkreises an unterschiedlichen Festsetzungen zwischen den Bebauungsplänen "Bockshornberg II" und "Bockshornberg III" in Bezug auf unzulässige Nutzungen, auf verschiedene Ausnutzbarkeiten durch unterschiedliche Grundflächenzahlen sowie auf die Regelungen zu Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten wird nicht gefolgt.

Die Gemeinde zieht aus dem Umstand, dass die Grundstücke in der aktuellen Planung "Bockshornberg III" voraussichtlich durchschnittlich größer sind als im Abschnitt "Bockshornberg II" die Konsequenz und schließt einige Nutzungen aus, die evtl. auf den größeren Grundstücken möglich sein könnten. Sie hält Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen an dieser Stelle im Siedlungsgefüge Groß Brunsrodes für nicht zweckdienlich. Sie sollten, wenn überhaupt, an zentraleren Stellen im Ort angesiedelt sein. Das Gebiet "Bockshornberg III" soll stärker durch das Wohnen geprägt sein.

Die Grundflächenzahl von jetzt 0,3 unterscheidet sich zwar von der im Gebiet "Bockshornberg II", dort sind 0,25 festgesetzt, doch hatte andererseits der Landkreis zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass die seinerzeit auch im Vorentwurf dieser Planung enthaltene GRZ von 0,25 nach Erfahrungen mit den Festsetzungen aus "Bockshornberg II" sehr knapp bzw. zu gering bemessen seien.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet wurden die negativen Auswirkungen auf den öffentlichen (Straßen-) Raum beobachtet die überbreite bzw. mehrere Grundstückszufahrten entstehen. Aus diesem Grund ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 5 m erlaubt. Die maximale Breite ermöglicht die direkte Anbindung von zwei Stellplätzen an die Straße. In der Ungleichheit mit den Festsetzungsumfang von "Bockshornberg II", dort gibt es diese Begrenzung nicht, wird kein Mangel und keine Benachteiligung gesehen.

Der Landkreis kritisiert die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von sogenannten "Pfeifenstielen"/ Hinterliegerzufahrten. Er geht dabei von einer Grundstücksaufteilung aus, die zwar möglich aber nicht vorgesehen ist. Eine Änderung der Formulierung der Festsetzung wurde deshalb nicht vorgenommen.

Das Niedersächsische Landvolk kritisiert grundsätzlich die Umwandlung von Ackerland in Bauland: Im Dorferneuerungsplan von 1994 wurde eine südwestliche Siedlungserweiterung Groß Brunsrodes als auch im Sinne der Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaft sinnvollste Erweiterungsstelle/ -richtung herausgearbeitet. In zwei Planungsabschnitten ("Bockshornberg II" und jetzt "Bockshornberg III") wurde diese Erweiterung bedarfsweise, soweit ansonsten keine Eigenentwicklung möglich war, in Planungsrecht überführt. Unter diesem Aspekt hält die Gemeinde das Vorgehen für vertretbar.

Beteiligungsverfahren/ Abwägung: Stellungnahmen aus der Bevölkerung zu einer zusätzlichen Straßenverbindung zwischen dem Plangebiet und der K 35

Drei Stellungnahmen aus der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (zum Vorentwurf des Bebauungsplans) sowie zwei Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans sprechen sich für eine sofortige Verlängerung des in "Bockshornberg III" an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze geführten Straßenstichs direkt an die K 35 (Verlängerung der "Alten

Hauptstraße") aus, eine Stellungnahme spricht sich gegen diese Verbindung und die planungsrechtliche Vorbereitung durch den Straßenstich aus.

- Die genannten Zustimmungsründe sind: günstige Netzbildung und infolge dessen die Verteilung des Verkehrs sowie seiner Aus- und Nebenwirkungen (Verkehrsstärke, Verkehrssicherheit, Lärm, Erschütterungen, Verschleiß und Wiederherstellungs-/ Reparaturaufwand; verstärkt während der Bauzeit der Gebäude in "Bockshornberg III").
- Ablehnungsgründe sind: Ein weiteres Baugebiet zwischen "Bockshornberg III" und der K 35 sei unwahrscheinlich und nicht sinnvoll. Der geplante Straßenstich leiste allenfalls einem privilegierten Bauen auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche Vorschub, was planungsrechtlich verhindert werden sollte. Der überflüssige Straßenabschnitt gehe flächenmäßig zu Lasten der Baugrundstücke und erhöhe die Erschließungskosten.

Die zusätzliche Anbindung der Baugebiete "Bockshornberg II und III" zur Kreisstraße wird grundsätzlich befürwortet und ist deshalb im Plangeltungsbereich bauleitplanerisch durch eine Straßenverkehrsfläche vorbereitet, die ostwärts bis an den Rand des Geltungsbereichs reicht.

Die Schaffung einer Kreisstraßenanbindung kann erst im Zusammenhang mit der Erschließung eines zukünftigen, zwischen "Bockshornberg III" und der K 35 ("Alte Hauptstraße") gelegenen Baugebiets durchgeführt werden. Planung und Bau einer Straße, die absehbar auf einen mittelfristigen Zeitraum ohne Erschließungsfunktion für direkt anliegende Baugebiete lediglich als etwa 190 m lange Verbindungsstraße über eine landwirtschaftlich genutzte Fläche führen würde und diese zerteilt, verbietet sich aufgrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der die Gemeinde auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Bodennutzung verpflichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bockshornberg" hat 1980 die Siedlungserweiterung im Südwesten der Ortslage begonnen. In Folge dieses Bebauungsplans wurde zur Erschließung weiterer Baugebiete die Einmündung in den "Bockshornweg" sowie die Fortführung des "Bockshornwegs" bis zur "Dorfstraße" bauleitplanerisch angelegt. Im Dorferneuerungsplan Groß Brunsrode von 1994 wurde die südwestliche Siedlungserweiterung des Ortslage als auch im Sinne der Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaft sinnvollste Erweiterungsstelle und -richtung herausgearbeitet und entsprechend bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von 2003 in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt. In zwei Planungsabschnitten ("Bockshornberg II" in 2005 und aktuell "Bockshornberg III") wurde bzw. wird diese Erweiterung bedarfsweise in verbindliche Bauleitplanung überführt. Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" kann aus der Organisation der Baugebieten und der Erschließungsstraße sowie aus der Beschriftung auf der östlich angrenzenden Fläche ("Geplantes Baugebiet Bockshornberg III") herausgelesen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt an die dort festgesetzte Straßenverkehrsfläche ein weiteres Baugebiet angegliedert werden wird. Im Bebauungsplan "Bockshornberg III" wird die Erschließung des Geltungsbereichs, die an die Straße "An der Steinkuhle" anschließt, ergänzt um einen 'offenen' Straßenstich bis an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze, um innerhalb des Gebiets die Möglichkeit einer perspektivischen Ergänzung der Erschließung ostwärts zur K 35 bauleitplanerisch vorzubereiten.

Zu den einzelnen Auswirkungen:

Der Ausbau der vorhandenen Straßen, auch die Sanierung der Dorfstraße, erfolgte nach Belastungsklassen bzw. früher nach Bauklassen, die grundsätzlich Schwerlastverkehr für den Allgemeingebrauch der Straßen ermöglichen. Zum Allgemeingebrauch

brauch gehört auch der, gesehen auf die vorgesehene Lebensdauer der Straße relativ kurzzeitig auftretende Schwerlastverkehr, der z.B. im "Bockshornweg" oder in der Dorfstraße durch die Bebauung des Gebiets "Bockshornberg III" bedingt sein wird. Die Kosten der Unterhaltung vorhandener Straßen, Instandhaltung und Reparatur, gehen zu Lasten der Gemeinde, ohne abrechenbare Beiträge der Eigentümer anliegender Grundstücke. Lediglich an grundhaften Erneuerungen werden gemäß Straßenausbaubeitragssatzung Anlieger mit einem Anteil an den umlagefähigen Kosten beteiligt.

Der Verkehr aus der Straße "An der Steinkuhle", also aus den Baugebieten "Bockshornberg II und III", kann einerseits über den "Bockshornweg" ostwärts zur "Alten Hauptstraße" oder aber über den "Bockshornweg" westwärts zur "Dorfstraße" und weiter zur "Alten Hauptstraße" abfließen. Es bestehen damit zwei Fahrbeziehungen, um flexibel auf etwaig ungünstige Verkehrssituationen reagieren zu können. Auf diese Weise verteilen sich auch die Belästigungen durch Lärm und Erschütterungen. Aufgrund der beiden Routen wird die allgemeine Leistungsfähigkeit des Straßennetzes als ausreichend groß dimensioniert und ausgebaut gewertet, um auch nach Bezug des "Bockshornbergs III" einen weitgehend reibungslosen, konfliktarmen und sicheren Verkehrsablauf sicherzustellen, für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere auch für schwächere, wie Kinder oder mobilitätseingeschränkte Personen.

Beteiligungsverfahren/ Abwägung:

Weitere Stellungnahmen aus der Bevölkerung zu anderen Themen

Eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (zum Vorentwurf des Bebauungsplans) fragt, warum der Bebauungsplan keinen Kinderspielfeld vorsehe. Sie verweist dabei auf die DIN 18034 – "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb" und darin enthaltene Anforderungen an die Erreichbarkeit.

Es gibt für Baugebiete keine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage von Spielplätzen. Die genannten Entfernungsangaben aus der DIN 18034 stellen lediglich Planungshinweise dar. Es ist gängige Erfahrung, dass in Baugebiete, die weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut werden, aufgrund der privaten Außenräume auf jedem Grundstück, kein nennenswerter Bedarf nach öffentlichen Spielplätzen erzeugt wird. Dieses gilt insbesondere im ländlichen Raum. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den Haushaltsmitteln der Gemeinde sowie einem ebensolchen Umgang mit Grund und Boden wird deshalb auf die Anlage eines Spielplatzes im Bebauungsplan bzw. im Südwesten des Ortes zusätzlich zu dem am Feuerwehrgerätehaus vorhandenen verzichtet.

Eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans beschäftigt sich mit der Nutzbarkeit der Außenräume in den Baugebieten an der Grenze des Bebauungsplans zu umliegenden Wohnnutzungen bei denen die Gebäude nur etwa 70 cm hinter der Grundstücksgrenze stehen, z.B. durch Komposter, Gartenlauben oder andere Hütten.

Der Bebauungsplan ist ein Rechtsplan mit allgemein verbindlichen Festsetzungen zur Bodennutzung. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind in § 9 BauGB abschließend aufgezählt. Die beanstandeten Nutzungen können nach Baugesetzbuch nicht ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit ihrer Errichtung regelt sich nach der niedersächsischen Bauordnung bzw. nach dem niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz. Der dem Bebauungsplan beigefügte Bebauungsentwurf zeigt im Übrigen lediglich eine beispielhafte Bebauung auf Grundlage der im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen, zur Illustration, wie eine Bebauung und Nutzung aussehen könnte. Die auf den zukünftig privaten Baugrundstücken gezeichneten Grundstücksgrenzen, Baukörper,

Wege oder Bepflanzungen besitzen deshalb keine rechtliche Bindungswirkung. Schlussfolgerungen für den Bebauungsplan können aus der Stellungnahme nicht gezogen werden.

Eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gibt Hinweise: zur Lage von Hydranten, zu Sammelstellen für Mülltonnen und zur Anordnung von straßenbegleitenden Parkflächen.

Die Hinweise betreffen nicht die gesetzlich möglichen Regelungsinhalte von Bebauungsplänen (§ 9 BauGB). Die Hinweise werden zur Berücksichtigung auf Ebene der Ausbauplanung zur Kenntnis genommen. Die Positionierung der Mülltonnen zur Abholung ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Grundstücksnutzer. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer nachbarschaftlich organisierten Sammelstelle nicht entgegen.

Eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans beschäftigt sich mit der Zufahrbarkeit des Straßenstichs am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs für Fahrzeuge der Müllabfuhr und äußert sich zu Verschmutzungspotenzialen gesammelter oder räumlich getrennter Bereitstellung der Müllbehälter.

Planungsrechtlich und ausbautechnisch wird eine Zufahrt des Straßenstichs für die Fahrzeuge der Müllabfuhr grundsätzlich möglich sein. Da der Straßenstich bis zu seiner perspektivisch angedachten Verlängerung bis zur K 35 ("Alte Hauptstraße") lediglich der Erschließung von voraussichtlich drei Grundstücken dienen wird, ist die Anlage eines Wendeplatzes nicht geplant, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Nach den Erfahrungen mit den Routenplanungen der Entsorgungsunternehmen muss davon ausgegangen werden, dass bei dieser räumlichen Situation, eine Breite der Verkehrsfläche von 7 m, die Entsorgungsunternehmen nicht in den (zwischenzeitlichen) Stichweg hineinfahren, da die die zumeist dreiaxigen Lkw dort nicht wenden können. Die dortigen Anwohner müssen dann an den Abholtagen ihre Abfallbehälter am Fahrweg der Entsorgungsfahrzeuge zur Leerung bereitstellen und danach auf die Grundstücke zurückholen. Die Begründung wurde in Hinblick auf die Information über diesen Sachverhalt präzisiert. Die Positionierung der Mülltonnen zur Abholung ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Grundstücksnutzer. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer nachbarschaftlich organisierten Sammelstelle nicht entgegen.

Eine Stellungnahme aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans benennt das im Gebiet "Bockshornberg II" gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken als bereits jetzt für nicht ausreichend groß dimensioniert und beschreibt die Ableitung des Wassers in die Kanalisation in der Dorfstraße ebenfalls als problematisch. Bei Starkregen komme es in den niedrig gelegenen Teilen der Dorfstraße zu Überschwemmungen. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Gebiet "Bockshornberg III" über eine Zuleitung in östlicher Richtung zur Selke zu entwässern. Das folge dem natürlichen Gefälle.

Nach Berechnung und Auskunft der hydraulischen Fachplanung ist nach einer vorgesehenen Kapazitätserweiterung des vorhandenen Rückhaltebeckens auch die Einleitung und Rückhaltung der Niederschlagswasser aus dem Baugebiet "Bockshornberg III" möglich. Der Hinweis auf Probleme der Regenwasserableitung in der Dorfstraße bei Starkregenereignissen wurde zur Überprüfung der Kapazitätsplanung des Regenwasser-Rückhaltebeckens zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

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. Die Planstraßen werden der Gemeinde gemäß des zugehörigen städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB übertragen.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Straßen- und die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine Investorengesellschaft realisiert. Der Gemeinde entstehen insofern durch die Planrealisation keine Kosten.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Planstraßen sowie die Schmutz- und Regenwassermaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger realisiert, der Gemeinde übertragen und nachfolgend öffentlich gewidmet. Die Vorgänge und Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2017 bis 12.09.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 07.12.2017 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den 26.01.2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Topographische Höhenaufnahme

