

BeL-g 012.

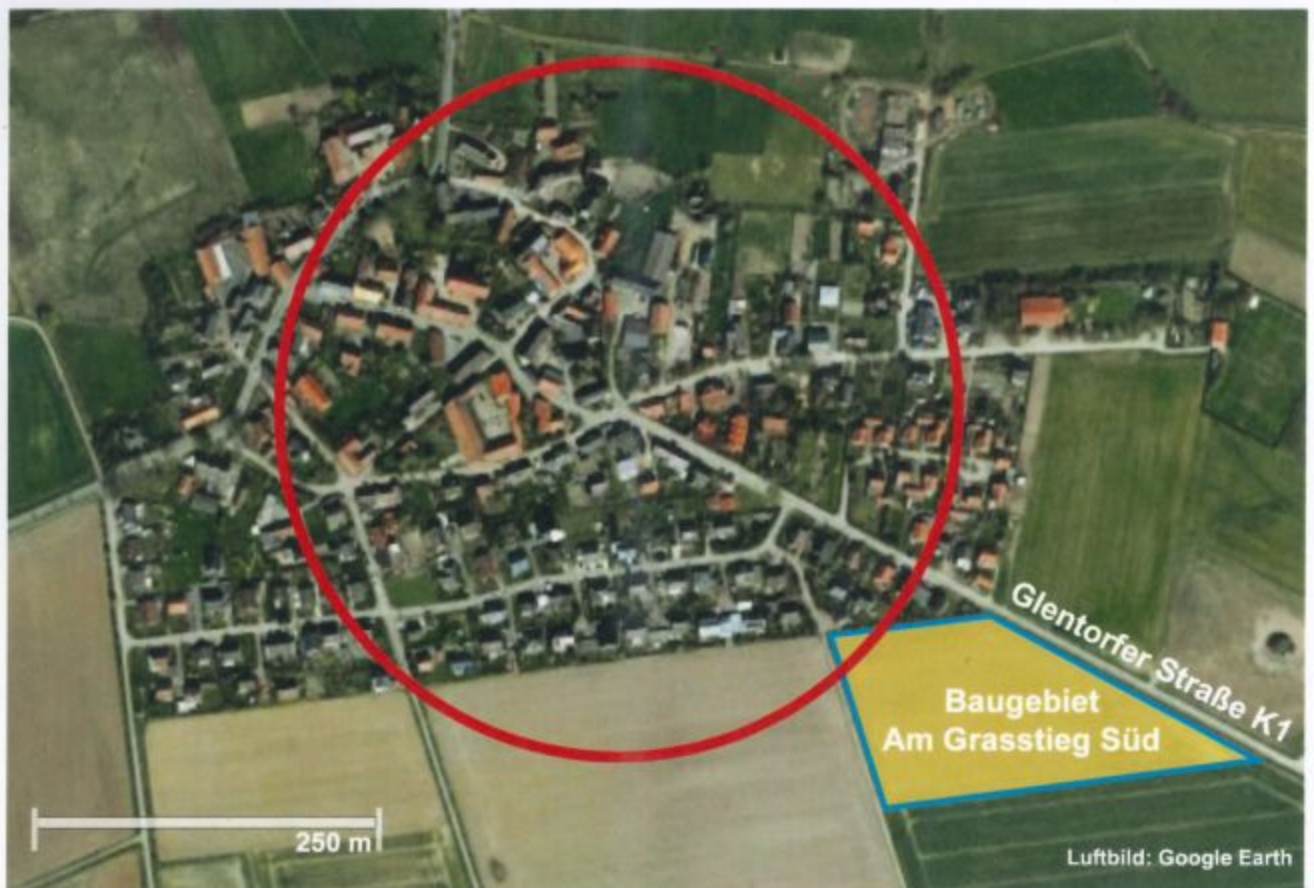
**Gemeinde Lehre**  
**Ortschaft Beienrode**



**Bebauungsplan**  
**Am Grasstiege Süd**

Stand § 10 (3) BauGB

**Ausfertigung**



**Gemeinde Lehre**

Ortschaft Beienrode



**Begründung  
Bebauungsplan  
Am Grasstieg Süd**

Stand § 10 (3) BauGB



**Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig**

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Regionale und kommunale Planungen	6
3.2	Satzungen	7
3.3	Vorrangige Innenentwicklung	8
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Baugrenzen / Bauweise	11
4.5	Bauweise	11
4.6	Verkehrsflächen	11
4.7	Grünfläche	11
4.8	Ver- und Entsorgung	12
4.9	Spielplätze	13
5.	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.1	Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes	13
5.2	Baufeldräumung	13
5.3	Einfriedungen	14
5.4	Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen	14
5.5	Ersatzmaßnahmen zur Kompensation	14
6.	Beurteilung der Lärmsituation	14
6.1	Straßenverkehrslärm	14
6.2	Sonstige Immissionen	16
7.	Bodengutachten	16
8.	Umweltbericht	17
9.	Flächenbilanz	17
10.	Bodenordnung	17
11.	Kosten	18
12.	Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	18
13.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	18
14.	Verfahrensvermerk	18



## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Lehre ist geprägt durch die Lage in Nachbarschaft zu den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Das Gemeindegebiet hat eine Fläche von rund 70 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde setzt sich aus den acht Orten Beienrode, Essehof, Essenrode, Flechtorf, Groß Brunsrode, Klein Brunsrode, Lehre und Wendhausen zusammen. Insgesamt leben rund 11.800 Menschen in der Gemeinde Lehre.

Die Ortschaft Beienrode liegt im Osten des Gemeindegebietes und ist mit über 500 Einwohnern eine der kleineren Ortschaften der Einheitsgemeinde Lehre.

Beienrode wurde erstmals 1196 unter dem Namen Bodenrothe urkundlich erwähnt. Das mittelalterliche Rodedorf entwickelte sich durch Zuzug aus zwei Wüstungen zum kleinen Haufendorf. Die Wüstung Nöthe lag westlich des Dorfes an der Gemarkungsgrenze (Nöthe Berg, am alten Kley); die Wüstung Horst an der südöstlichen Gemarkungsgrenze an der Schunter. Hart jenseits der Gemarkungsgrenze lag auf einem Werder in der Schuntertalaue südöstlich Hattorf eine dritte Wüstung Bosenrode. Beienrode gehörte zu den mittelalterlichen Schuntergrenzbefestigungen. Die Karten des 18. Jahrhundert. verzeichnen noch mehrere Pall-Wälle, alte Erdbefestigungsanlagen. (Quelle: Chronik Beienrode, Rudolf Tendler)



Das Altdorf von Beienrode

Der ursprüngliche, durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägte alte Ortskern in Form eines lockeren Haufendorfes ist noch erhalten und erlebbar. Durch die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm ergab sich für Beienrode die Chance, zahlreiche öffentliche und private, ortsbilderhaltende Maßnahmen durchzuführen.

Beienrode ist über die Keisstraßen 1 und 38 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Autobahnen A39 mit der Anschlussstelle Flechtorf und die A2 mit der Anschlussstelle Braunschweig Ost verlaufen durch das Gemeindegebiet.

Die Ausstattung Beienrodes mit Kindergarten und weiteren öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen entspricht der dörflichen Situation. Zahlreiche örtliche Vereine und Gemeinschaftseinrichtungen bieten Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung und übernehmen soziale Aufgaben.

In den letzten 60 Jahren entstanden nordöstlich und westlich der Glentorfer Straße neue Baugebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das letzte Neubaugebiet in Beienrode wurde vor rund 30 Jahren, Mitte der 80-iger Jahre erschlossen und bebaut.

Dem zwischenzeitlich gewachsenen Bedarf an freien Bauplätzen kann in Beienrode seit längerem nicht entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken wurden geprüft. Eine Bebauung der wenigen potentiellen Baulücken scheitert derzeit an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Freie Baugrundstücke in Neubaugebieten sind nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 2,7 ha große Fläche westlich der Glentorfer Straße. Sie schließt im Südwesten an die vorhandenen Siedlungsflächen an.



Das Baugebiet Am Grasstieg Süd

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes können an diesem Standort gewährleistet werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.



Da aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist, bedarf es für den Abfluss des Oberflächenwassers einer Rückhaltung und eines verzögerten Abflusses des Regenwassers. In Abstimmung mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Südosten des Planbereiches festgesetzt.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargelegt. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Durch die gleichzeitige Aufgabe der Wohnflächenausweisung auf der Teilfläche 2 in Verbindung mit der zukünftigen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird der Flächenverlust weitestgehend ausgeglichen. Dadurch werden die Belange des Bodenschutzes insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Nutzungsänderung ausführlich erläutert und abgewogen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen. Für den Fortbestand der Ortschaften ohne zugewiesener zentralörtlicher Funktion ist es notwendig, den Entwicklungsspielraum auszuschöpfen, um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Nur so können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Bildungseinrichtungen erhalten bleiben. Ohne Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen ist der Erhalt von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht mehr gewährleistet.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Beienrode nicht zur Verfügung.

## 2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 2,73 ha liegt im Südwesten von Beienrode westlich der Glentorfer Straße (K 1).

Das städtebauliche Konzept sieht auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung vor. Das Baukonzept beinhaltet eine sinnvolle Ergänzung im Süden der bestehenden Ortslage. Insgesamt sind ca. 33 Einfamilienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen die Grundstücksgröße von 550 - 750 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Glentorfer Straße. Für die innere Erschließung ist ein Ring aus Wohnstraßen vorgesehen.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Südosten wird der landschaftsgerechten Gestaltung der Regenwasserrückhaltungsmaßnahme entsprochen.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Der geregelte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes sichergestellt.

## 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 3

### Regionale und kommunale Planungen

#### 3.1

#### Landes-Raumordnungsprogramm

##### 3.1.1

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

##### 3.1.2

#### Regionales Raumordnungsprogramm

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008) die Funktion des Grundzentrums. Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Einheitsgemeinde Lehre der Ortschaft Lehre die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Beienrode ist Entwicklungsschwerpunkt Erholung zugewiesen.



Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung, die sich am örtlichen Entwicklungsstand orientiert.

Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10-jährigen Planungshorizont auszurichten.

Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von ca. 33 Wohneinheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines gut 10-jährigen Planungshorizonts. Durch diesen Bauleitplanung wird der durch das RROP vorgegebene Umfang der Eigenentwicklung für Beienrode berücksichtigt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Fläche zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung lässt sich in Abwägung der vorliegenden Belange nicht vermeiden. Unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden ausgleichende Maßnahmen festgesetzt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Nutzungsänderung ausführlich erläutert und abgewogen.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von Wohnbauflächen vor.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3.2 Satzungen

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89). Letzte Änderung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –)
- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

## 3.3

### Vorrangige Innenentwicklung

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschenswürdigem Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.



Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Informationen über Baulücken zu erfassen und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten in einem Kataster zusammenzustellen und zu veröffentlichen.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer Luftbildauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken in Beienrode ermittelt.

Beienrode gliedert sich bauhistorisch und von der Nutzungsstruktur in zwei unterschiedliche Bereiche. Im Norden liegt das Altdorf mit den ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen. An den Siedlungsbereich des Altdorf schließen sich hofnahe Betriebs- und Weideflächen bis zur nördlich verlaufenden Schunter an. Diese erhaltenwerte, historische Situation ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild und sollte nicht durch Einfamilienhausstrukturen verändert und gestört werden. Wünschenswert wäre eine Einschränkung von potentiellen Bautätigkeiten, die sich auf die Umnutzung und Erneuerung der landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäude beschränkt. Eine planerische Vorgabe zur Nachverdichtung im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung ist in Abwägung mit den vorgenannten Belangen im Bereich des Altdorfes nicht vorgesehen.

Die südlich des Altdorfes gelegenen Siedlungsflächen im Bereich der Straßen „Dornweg, Am Grasstieg“ und „Ehrenbergstraße“, sind durch vorrangige Wohnnutzung geprägt. Sie sind sukzessive entsprechend dem Bedarf in den letzten 60 Jahren entstanden. Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im begrenzten Umfang erkennbar. Von den wenigen ermittelten, potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung BauNVO.

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereiche

Der Plangeltungsbereich liegt in der Gemarkung Beienrode.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst im Südosten der Ortlage, westlich der Glentorfer Straße (K 1) das Flurstück 38/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 196/1 (Glentorfer Straße) in der Flur 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,73 ha.

Als Flächen für den externen Kompensationsbedarf stehen außerhalb des Plangebietes die Flurstücke 99/13 und 99/14, der Flur 5, Gemarkung Beienrode mit einer Gesamtgröße von 14.019 qm zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gemeinde Lehre bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der NLG als Erschließungsträger abschließen. Nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen werden die Flächen an die Gemeinde übertragen. Damit ist die dauerhafte Sicherung der Flächen durch die Gemeinde gewährleistet.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Beienrode und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

### 4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahlen unterschreiten die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

### 4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss, einschließlich eines bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschosses entspricht der dörflichen Ortsrandlage.

### 4.3.3 Sockelhöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,6 m dient dem Zweck, Gebäude in das bestehende bzw. neu geschaffene Gelände einzufügen. Die Einschränkung ist erforderlich, um den großzügigen Rahmen, der durch die Bauordnung ermöglicht wird, auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen.

Als Bezugspunkt wird die fertige Straßenoberkante festgesetzt. Entsprechende Höhenangaben für die Bauherren werden den notariellen Kaufverträgen als Anhang beigelegt.

## 4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, „großen“ Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.



Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes mit unbebauten Vorgartenzonen und zur Vermeidung von Bebauung an den Siedlungsändern werden alle Anlagen gem. § 23 Abs. 5 mit Ausnahme von unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

#### 4.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

#### 4.6 Verkehrsflächen

##### 4.6.1 Straßenverkehrsflächen

###### Anbindung an die Kreisstraße

Die verkehrliche Anbindung an das inner- und überörtliche Straßennetz ist über eine Zufahrt von der Glentorfer Straße vorgesehen. Dieser Abschnitt liegt an der 'freien Strecke' der Kreisstraße. Erforderlich wird die Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt um etwa 15 m nach Südosten, um die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt zu bewirken. Die Gemeinde wird einen entsprechenden Antrag stellen.

Eine Linksabbiegerspur oder eine Abbiegehilfe ist im Zuge der verkehrlichen Anbindung an die Kreisstraße Straße einstweilen entbehrlich. Erforderlich ist dagegen eine sichere Führung der Fußgänger in Richtung des Ortskerns; das wird eine Verlängerung des vorhandenen Gehweges bis zur Einmündung erfordern.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße wird eine Anfahrtsicht von 3,0 m mit einem etwa 70 bis 85 m weiten Einblick in die Kreisstraße berücksichtigt, die von Sichtbehinderungen freigehalten wird.

Bei der geplanten Anbindung wird der parallel zur Kreisstraße verlaufende Straßenseitengraben gequert. Dafür bedarf es im Rahmen der Ausbauplanung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße 1 wird vom Straßenbaulastträger zur Disposition gestellt wird.

###### Innere Erschließung

Der Ausbau der inneren Erschließung als Anliegerstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

Zur Erschließung der Grünfläche im Südosten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verbindung dient als notwendige Zuwegung für Betriebsfahrzeuge um Pflegemaßnahmen der Grünfläche und Wartungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens zu gewährleisten.

##### 4.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für die Seiten der Grundstücke, die an die Glentorfer Straße K 1 (Flurstück 196/1) und an den im Westen gelegenen Feldweg (Flurstück 28/3) grenzen, wird ein Ein-

und Ausfahrtsverbot sowie ein Zu- und Ausgangsverbot festgesetzt.

Das Anschlussverbot zur Kreisstraße ergibt sich aus dem rechtlichen Erfordernis gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG. Das Zu- und Ausfahrtsverbot sowie das Zu- und Ausgangsverbot zum westlich gelegenen Feldweg der Feldmarkinteressentschaft erfolgt mit Rücksicht auf die Belange der Landwirtschaft. Das Anschlussverbot gilt auch für die innere Erschließungsstraße, die zum Feldweg führt.

##### 4.6.3

###### Anzahl der Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

##### 4.7

###### Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangeltungsbereichs ist überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Festsetzung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen dienen der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und schaffen eine landschaftsgerechte Eingrünung des Rückhaltebeckens.

##### 4.8

###### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

###### Wasser und Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung sowie die zentrale Schmutzwasserbeseitigung über die Kläranlage Lehre erfolgen durch den Wasserverband Weddel-Lehre.

Innerhalb des Plangebietes werden die Abwasseranlagen im Trennsystem ausgeführt.

###### Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung des auf den überbauten und befestigten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist auf Grund der Bodeneigenschaften nicht möglich (feinsandiger Schluff des Oberbodens und die darunter liegende Lehmschicht). Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der privaten Grundstücke und das unbelastete Oberflächenwasser von den Straßen werden dem geplanten, zentralen Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes zugeführt und verzögert in den Vorfluter abgeleitet. Die planungsrechtliche Festsetzung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Abwasseranlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Im Rahmen einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 WHG werden in Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde Rahmenbedingungen konkretisiert und entschieden.

Ergänzende private Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie Regenwassersammlung in unterirdischen Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung sind sinnvoll. Der Anschluss an den Regenwasserkanal gewährleistet den Abfluss des überschüssigen Niederschlags von den privaten Grundstücken.



**Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

**Müllentsorgung**

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

**4.9 Spielplätze**

Durch die festgesetzte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind in Beienrode Spielplätze vorhanden.

**5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft****5.1 Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes**

Entlang der öffentlichen Straßen sind LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes einzusetzen. Die Leuchten sollten niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).

Durch den Einsatz dieser Beleuchtungstypen wird die Schädigung der Nachtfalterfauna durch Anflug der Tiere an öffentliche Beleuchtungsanlagen gemindert.

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

**5.2 Baufeldräumung**

Das Bauvorhaben ist mit dem Einsetzen der Baufeldfreimachung während der Bauphase mit Störungen der Lebensräume von Bodenbrütern verbunden, die bis zur Brutaufgabe führen kann. Vor Baufeldfreimachung ist daher eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten des Kiebitzes, der Feldlerchen und anderen Ackerbrütern vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August stattfinden.

**5.3 Einfriedungen**

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrerseits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 unter ökologischen Aspekten festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen. Sie dienen gleichzeitig der Abgrenzung und dem Schutz zwischen öffentlichen Flächen und privaten Nutzungen.

**5.4 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zur Entwicklung der Landschaft**

Im Südosten des Plangebietes werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

An der südlichen und östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine mindestens 5 m breite Strauchhecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste „Strauchhecke“ alternativ mit Gehölzen der Artenliste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ zu pflanzen und zu unterhalten.

Unter Einhaltung eines Pflegestreifens um das Regenwasserrückhaltebecken ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. In diesem Bereich sind inselartig auf 30 % der Fläche heimische Sträucher der Artenliste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ zu pflanzen.

Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse vorzusehen.

**5.5 Ersatzmaßnahmen zur Kompensation**

Die Flächengröße der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (898 qm abzüglich Rückhaltebecken) reicht nicht aus, um den Gesamtkompensationsbedarf von 7.789 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplan abzudecken. Der fehlende Kompensationsbedarf von 6.891 qm soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Als Ersatzmaßnahme stehen die Flurstücke 99/13 und 99/14, der Flur 5, Gemarkung Beienrode mit einer Gesamtgröße von 14.019 qm zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gemeinde Lehre bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der NLG als Erschließungsträger abschließen. Im Vertrag wird die genaue Ausführung der Kompensationsmaßnahmen bestimmt und verpflichtend geregelt. Die NLG hat die notwendigen Flächen bereits erworben und wird diese nach der Herstellung an die Gemeinde übertragen. Damit ist die dauerhafte Sicherung der Flächen durch die Gemeinde gewährleistet.



## 6. Beurteilung der Lärmimmissionen

### 6.1 Straßenverkehrslärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Planungsabsichten mit Blick auf mögliche Schallimmissionen beurteilt.

(Schalltechnisches Gutachten Bonk - Maire - Hoppmann GbR - 13263A - 14.04.2014):

Die Berechnungen zu den Auswirkungen vom Straßenverkehrslärm der angrenzenden K 1 bei „freier“ Schallausbreitung zeigen, dass tags tags am östlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) (der Orientierungswert wird um 7 dB(A) überschritten) erreicht werden können. Im Abstand von ca. 20 m - 25 m zur Straßenachse kann der Orientierungswert eingehalten werden. Insgesamt 7 Baugrundstücke sind „betroffen“.

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, so ist festzustellen, dass der dann für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage nur in der nordöstlichen Hälfte der vorgenannten 7 Baugrundstücke überschritten wird. Es kann vorausgesetzt werden, dass dieser, Straße nahe Bereich, nicht als Außenwohnbereich bewertet werden muss. Im Rahmen der Abwägung wäre selbst Straßen zugewandt die Anordnung von Außenwohnbereichen möglich (55 – 58 dB(A)). Allerdings kann angenommen werden, dass aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke die Außenwohnbereiche eher Lärm abgewandt auf der Südseite der Gebäude errichtet werden.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet auch der Einfluss der BAB A 39 relevant ist. In der Plangebietsmitte liegt die Geräuschbelastung durch die K 1 bei rd. 40 dB(A), die innere Erschließung trägt mit etwa 37 dB(A) zur Lärmbelastung bei und die A 39 verursacht bei Westwind einen Teilschallpegel von etwa 47 dB(A).

Die Geräuschsituation nachts stellt sich etwas ungünstiger dar als am Tage.

Da sich die Emissionspegel der K 1 tags und nachts „nur“ um 9 dB(A) unterscheiden und weiterhin der Einfluss der BAB A 39 eine erhebliche Rolle spielt. Die Emissionspegel der BAB A 39 unterscheiden sich tags und nachts nur um 5 dB(A). Insofern errechnet sich die Geräuschbelastung in der Mitte des Plangebiets in etwa wie folgt: BAB A 39 : 41 dB(A), K 1 : 33 dB(A), innere Erschließung: 29 dB(A).

Es kann vorausgesetzt werden, dass nachts im Freiflächenbereich ein Schutzanspruch i.S. der um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte nicht besteht, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen im Wesentlichen auf die späteren Baukörper bzw. überbaubaren Grundstücksflächen bezieht.

Danach ist an den Straßen zugewandten Fassaden der ersten Baureihe entlang der K 1 mit Beurteilungspegeln von bis zu 51 dB(A) zu rechnen. Damit würde der Orientierungswert nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Betroffen sind 9 Gebäude, wobei Lärm abgewandt (an jeweils einer Gebäudefassade) der Orientierungswert auch im Straßen nahen Bereich eingehalten wird.

Ein weitgehender Abwägungsspielraum (wie am Tage) hinsichtlich der Beurteilung der Geräuschsituation in der Nachtzeit besteht u.E. unter Berücksichtigung des nachfolgend zitierten Hinweises aus der DIN 18005 nicht.

Daher werden im Plangebiet auf der Grundlage der DIN 4109 bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten, maßgeblichen Lärmpegelbereiche I, II und III festgesetzt.

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämm-Maße für das Gesamt-Außenbauteil entsprechend den ermittelten „Lärmpegelbereichen“ fest. Es ist davon auszugehen, dass in den Lärmpegelbereichen II und III das erforderliche Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Energieeinsparverordnung bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Die DIN 4109 ist zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

Die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

In der Beurteilungszeit nachts kann auch durch architektonische Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) eine Pegelminderung erzielt werden, wenn die Fenster von in der Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

### 6.2 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die gelegentliche Nutzung des im Westen verlaufenden Feldweges durch landwirtschaftlichen Verkehr. Ebenso können von den benachbarten landwirtschaftlichen Ackerflächen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten, welche als ortsüblich zu dulden sind. Durch private Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

## 7. Bodengutachten

Von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik GGU, Braunschweig wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Erschließungsgutachten erstellt (Bericht: 8845/2014 vom 19.05.2014). Das Ergebnis wurde wie folgt zusammengefasst:

Für das geplante Neubaugebiet „Am Grasstieg Süd“ wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit, der Erschließung und der Versickerungsfähigkeit beurteilt.

Das Untersuchungsgebiet wird von Ton dominiert. Am Nordrand wird der Ton von Sand und daran anschließend von Geschiebelehm auf rund 1/3 der Gesamtfläche überlagert.

Die angetroffenen Böden sind tragfähig und die Gebäudegründungen können generell flach ausgeführt werden. Maßnahmen zur lokal notwendigen Baugrundverbesserung wurden aufgezeigt.



Nur am Nordrand wurde das Grundwasser je nach Geländehöhe zwischen 1,0 und 2,3 m Tiefe angetroffen. Auf dem Großteil der Fläche bilden sich Stauwasserstände und es kann Schichtenwasser in allen Höhenlagen angeschnitten werden.

Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Keller vor Feuchtigkeit müssen wasserundurchlässige Wannenbauwerke ausgebildet werden.

Im Untersuchungsgebiet ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht zu realisieren.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird auf dem Tonuntergrund hergestellt. Abdichtungen sind nicht erforderlich.

## 8. Umweltbericht § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (s. Anhang).

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Schmerber bearbeitet.

## 9. Flächenbilanz

### Geltungsbereich A

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	% - Anteil
Plangebiet BBL	27.251	100
Wohnbauflächen NBL	21.769	80,0
Verkehr	2.954	10,8
Grundstück Regenrückhaltebecken	2.528	9,2

## 10. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

Ein Grunderwerb der Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Lehre durch einen Erschließungsträger, der die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert.

## Kosten

11.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung wird von einem Erschließungsträger vorgenommen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und mit den Bauherren über privatrechtliche Entgelte wie Baukostenzuschüsse und Kostenerstattung abgerechnet.

12.

## Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Lankreis Helmstedt

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft sind jedoch in dem heute bebauten Bereich Keramikscherben gefunden worden, die auf einen Urnenfriedhof der Eisenzeit hinweisen. Dessen Ausdehnung ist nicht bekannt, so dass einstweilen mit einem Herübertreten dieser Fundstelle bis in den Planbereich gerechnet werden muss. Um zu vermeiden, dass archäologische Befunde verloren gehen oder zerstört werden, werden die Erschließungsarbeiten als üblicherweise erste Eingriffe in den Boden fachlich begleitet werden müssen. Zu diesem Zweck soll rechtzeitig vor Beginn eine Abstimmung mit der Kreisarchäologie des Landkreises erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Informationspflichten und Verhaltensregeln nach § 14 NDSchG verwiesen.

13.

## Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

14.

## Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am 11.12.2014 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 08.01.2015

gez. Westphal  
Bürgermeister



## Anhang Begründung

## Bauleitplanverfahren - Abwägung

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2), § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Gemeinde Lehre  
Bebauungsplan Am Grasstieg Süd  
Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.08. bis zum 15.09.2014

Seite 1

Stand: 30.09.2014

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 08.09.14	Landkreis Helmstedt	<p>Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 31.03.2014 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen insbesondere zu den Themenbereichen Naturschutz und Landschaftspflege, Schallschutz sowie verkehrliche Erschließung mitgeteilt. Daraufhin sind sowohl der Entwurf der Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen dazu als auch die Entwurfsbegründung in mehreren Punkten geändert worden, wobei die Hinzufügung des „Geltungsbereiches B“, der in der textlichen Festsetzung 4.2 in Bezug genommen wird, aus den hier verfügbaren Unterlagen nicht ersichtlich ist. Dies wird im Hinblick auf § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu gegebener Zeit eine erneute Auslegung des vervollständigten Planentwurfes erfordern. Im Übrigen beurteile ich die so entstandene Entwurfsfassung im Rahmen meiner Zuständigkeit als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p> <p><b>Hinweis</b> Meine Bedenken bezüglich der unzureichenden Datenbasis, auf der die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zunächst beruhte, sind inzwischen weitgehend ausgeräumt, nachdem ein Bodengutachten eingeholt und eine Kartierung der „Avifauna mit Bestandsbewertung“ (Fa. Ökotox, Juni 2014) durchgeführt worden ist. Allerdings liegen mir beide Gutachten nicht vor, sondern sie werden lediglich im Umweltbericht als Quellen angegeben. Soweit möglich, bitte ich, sie dem Geschäftsbereich „Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ zugänglich zu machen. Ansprechpartnerin für den Bereich der Unteren Naturschutzbehörde ist dort <b>Frau Dörschlag</b> unter der Durchwahl <b>-2547</b>.</p> <p><b>Hinweis</b> Die Größe der kompensationswirksamen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches A lässt sich inzwischen aus den Zahlenangaben in der Entwurfsbegründung (Abschnitt 9, sowie Abschnitt 5.4.2 des Umweltberichtes) mit 2528 – 1630 = 898 m<sup>2</sup> errechnen. Dabei bleibt freilich nach wie vor offen, ob die für das Rückhaltebecken veranschlagte Fläche tatsächlich ausreichen wird, um das benötigte Speichervolumen zu schaffen. Insofern bleibt es bei dem schon früher geäußerten Vorbehalt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Gutachten werden dem Landkreis zur Verfügung gestellt.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Ausbauplanung zum Rückhaltebecken wurde mit den Kompensationsmaßnahmen abgestimmt.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Anregung</b> In diesem Zusammenhang merke ich an, dass es sich bei der festzusetzenden „Grünfläche“ nicht um eine <b>öffentliche</b>, sondern nur um eine <b>private</b> Grünfläche handeln können. Einerseits birgt ein Regenrückhaltebecken typische Unfallgefahren, die ein Betreten durch Unbefugte ausschließen, und andererseits wäre im Falle der freien Zugänglichkeit erfahrungsgemäß mit einer so intensiven Nutzung zu rechnen, dass ein Aufwertungseffekt im Sinne einer naturschutzfachlichen Kompensation nicht eintreten würde. Die textliche Festsetzung 4.6, auf die ich weiter unten noch näher eingehen werde, lässt im Übrigen bereits erkennen, dass es nicht um eine „öffentliche Grünfläche“ gehen kann.</p> <p><b>Bedenken</b> Übereinstimmung besteht darin, dass der überwiegende Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches A wird nachgewiesen werden müssen. Dafür soll der Bebauungsplan um eine zweite, externe Fläche, den „Geltungsbereich B“, erweitert werden, auf den die neue textliche Festsetzung 4.2 Bezug nimmt. Lage und Größe dieser externen Fläche sind allerdings noch ebenso wenig bestimmt worden wie die darauf durchzuführenden Maßnahmen, so dass die Frage der Kompensation nach wie vor nicht abschließend abgearbeitet ist. Insofern habe ich weiterhin Bedenken in Bezug auf die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.</p> <p><b>Hinweis</b> Die Überlegungen zum Schallschutz gegenüber der Kreisstraße sind offensichtlich ebenfalls auf eine neue Basis gestellt worden, denn das schalltechnische Gutachten wird inzwischen in der Fassung vom 14.04.2014 zitiert. Auch diese überarbeitete Fassung liegt mir nicht vor. Ich gehe davon aus, dass darin die höheren zulässigen Fahrgeschwindigkeiten in Rechnung gestellt und damit auch in diesem Punkt meine Bedenken berücksichtigt worden sind. Indiz dafür ist die geänderte Abgrenzung der Lärmpegelbereiche. Die daraus entstandene Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist jedoch in zweifacher Hinsicht unbefriedigend:</p>	<p>Der <b>Anregung wird nicht gefolgt</b> Für die Differenzierung von öffentlichen und privaten Grünflächen ist die öffentliche Nutzung dieser Fläche als Regenrückhaltebecken und Kompensationsmaßnahme entscheidend und nicht die öffentliche Zugänglichkeit.</p> <p><b>Die Bedenken werden berücksichtigt</b> Der Kompensationsbedarf wird vorrangig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme stehen die Flurstücke 99/13 und 99/14, der Flur 5, Gemarkung Beienrode mit einer Gesamtgröße von 14.019 qm zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gemeinde Lehre bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der NLG als Erschließungsträger abschließen. Im Vertrag wird die genaue Ausführung der Kompensationsmaßnahmen bestimmt und verpflichtend geregelt. Die NLG hat die notwendigen Flächen bereits erworben und wird diese nach der Herstellung an die Gemeinde übertragen. Damit ist die dauerhafte Sicherung der Flächen durch die Gemeinde gewährleistet.</p> <p><b>Der Hinweis wurde beachtet.</b> Das Schallgutachten wurde in Hinblick auf die formal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h überarbeitet. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis</b> Einerseits werden zwar in der textlichen Festsetzung 5. Vorkehrungen für den Schutz der Räume innerhalb der Gebäude vorgegeben, die Freiflächen bleiben jedoch schutzlos. Gerade ihre Nutzbarkeit ist jedoch bei einer Einfamilienhausbebauung wertbestimmend; deshalb empfiehlt das Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, die Orientierungswerte bereits auf den Baugebietsrand zu beziehen.</p> <p><b>Hinweis</b> Andererseits befürchte ich aus dem Verlauf der Grenzen zwischen den Lärmpegelbereichen einen erhöhten Beratungs- und Vollzugsaufwand, denn bei einer größeren Zahl von Grundstücken ist keine einheitliche Zuordnung möglich.</p> <p><b>Hinweis</b> Meinerseits sehe ich als Träger der Straßenbaulast an der Kreisstraße nach wie vor keine Verpflichtung, Schallschutzmaßnahmen auszuführen oder an deren Finanzierung mitzuwirken.</p> <p><b>Hinweis</b> Die in der vorausgegangenen Stellungnahme erwähnte Bauvoranfrage bezüglich der Errichtung eines Stalles und eines Auslaufes für Legehennen ist weiterhin anhängig, ohne dass bisher eine abschließende Entscheidung getroffen worden wäre. Neue Erkenntnisse liegen in diesem Zusammenhang allerdings insofern vor, als inzwischen die Umgebungsverträglichkeit dieses Vorhabens unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes gutachtlich nachgewiesen worden ist. Dabei ist auch das hier in Rede stehende geplante Baugebiet berücksichtigt worden.</p> <p><b>Hinweis</b> Zu den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Belangen ist die Entwurfsbegründung inzwischen in ihrem Abschnitt 4.6.1 unter Berücksichtigung meiner</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, so ist festzustellen, dass der dann für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage nur in der nordöstlichen Hälfte der vorgenannten 7 Baugrundstücke überschritten wird. Es kann vorausgesetzt werden, dass dieser, Straße nahe Bereich, nicht als Außenwohnbereich bewertet werden muss. Im Rahmen der Abwägung wäre selbst Straßen zugewandt die Anordnung von Außenwohnbereichen möglich (55 – 58 dB(A)). Allerdings kann angenommen werden, dass aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke die Außenwohnbereiche eher Lärm abgewandt auf der Südseite der Gebäude errichtet werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde aus dem Schallgutachten übernommen und wird beibehalten. Der gewünschte Bezug auf die dargestellte Grundstücksteilung ist nicht sinnvoll da diese nur beispielhaft ist und keiner Festsetzung unterliegt. Die Darstellung ermöglicht weiterhin eine differenzierte Berücksichtigung der schalltechnischen Belange wie z.B. die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Stellungnahme vom 31.03.2014 umfangreich ergänzt worden. Darin wird beispielsweise die Erforderlichkeit einer Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt erwähnt; die im Zusammenhang damit zu prüfende Versetzung der Ortstafel bleibt allerdings unerwähnt. Ebenfalls erwähnt wird die einstweilige Entbehrlichkeit einer Abbiegespur oder Abbiegehilfe im Zuge der Kreisstraße; die diesbezügliche Textpassage ist sogar doppelt vorhanden. Dabei betone ich ausdrücklich, dass diese Einschätzung unter den heutigen Rahmenbedingungen gilt; sie könnte ihre Grundlage beispielsweise dann verlieren, wenn ein weiteres Baugebiet westwärts anschließend ausgewiesen und ebenfalls über diese Einmündung erschlossen werden würde.</p> <p><b>Hinweis</b> Das Planzeichen, das den Fortbestand des Anschlussverbotes aus § 24 Abs. 1 NStRG sicherstellt, ist inzwischen bis zur Ostspitze des Planbereiches ausgedehnt worden und erfasst damit auch die Fläche, innerhalb derer das Regenerückhaltebecken angelegt werden soll. Ersatzweise wird die Erreichbarkeit dieser Fläche nunmehr durch eine Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 gewährleistet. Insoweit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag abgearbeitet. Dabei halte ich es für überlegenswert, ob angesichts der Begrenztheit der Verkehrsaufgabe nicht eine mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Niederschlagswasserbeseitigung zu belastende Fläche“ ausreichen würde, die privater Natur wäre und sich deshalb den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke an die Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen nicht zu stellen brauchte.</p> <p><b>Hinweis</b> Meine Empfehlung, die Erklärung für das Planzeichen für den „Bereich ohne Zu- und Ausfahrt“ so zu ergänzen, dass auch der Ausschluss für Zu- und Ausgänge deutlich wird, wiederhole ich. Die Formulierung „sind ohne Tür und Tor zu errichten“, die dies auf den ersten Blick entbehrlich zu machen scheint, darf so in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden, weil sie den Ermächtigungsrahmen aus dem § 9 BauGB sprengt. Sie findet sich zwar bisweilen in älteren Plänen, ist jedoch von der Rechtsprechung schon vor mehr als 30 Jahren als unzulässig bewertet worden. Zum Fortbestehen des Anschlussverbotes aus § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStRG enthält inzwischen der Abschnitt 4.6.2 der Entwurfsbegründung erläuternde Aussagen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Die Planfestsetzungen werden beibehalten.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis</b> Die Empfehlung, den Planbereich zu erweitern, um ein gesondertes straßenbaurechtliches Planfeststellungsverfahren für die Verlängerung des Fußweges bis zur Anbindung des neuen Baugebietes zu vermeiden, ist umgesetzt worden und mein dahin gehender Planungsbeitrag somit erledigt.</p> <p><b>Hinweis</b> Hinzuweisen ist auf das Problem der Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrbahnfläche der Kreisstraße an deren Südwestseite um eine Entwässerungsrinne von ca. 0,50 m Breite ergänzt werden wird. Die heute gut 2,5 m breite Nebenanlage, bestehend aus Bankett und Entwässerungsmulde, wird dadurch so reduziert werden, dass zwischen dem Fahrbandrand und den Grenzen der Baugrundstücke – und damit zugleich deren Einfriedungen – nur noch ein Streifen von rund 2,0 m Breite verbleiben wird. Alle einschlägigen Regelwerke sehen jedoch eine Anfahrtsicht von 3,0 m vor, die unter diesen Umständen nicht mehr gewährleistet wäre. Für einen flüssigen Verkehrsablauf wünschenswert, wenn auch innerhalb bebauter Gebiete nicht zwingend erforderlich, wäre nach RAS-K1 sogar eine Annäherungssicht von 10,0 m. Dadurch ließe sich erreichen, dass Fahrzeugführer schon kurz vor dem Verlassen des Baugebietes etwa 70 bis 85 m weit in die Kreisstraße Einblick haben. Als Kompromiss empfehle ich, die Baugrenze zur K 1 hin beiderseits der Erschließungsstraße trichterförmig um mindestens 2,0 m zurückzunehmen. Außerdem halte ich Beschränkungen für die Bepflanzung und für die Zaunhöhe (auf 0,80 m) für erforderlich.</p> <p><b>Hinweis</b> An den Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit Vereinbarungen zur Kostentragung erinnere ich an dieser Stelle; er muss rechtzeitig vor Beginn des Straßenausbaues erfolgt sein.</p> <p><b>Hinweis</b> Meine Anregung, die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung nicht nur über die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch über absolute Zahlenwerte für Trauf- und/oder Firsthöhe zu steuern, ist bisher nicht umgesetzt worden, wobei diese Form der Begrenzung sich in der Praxis als unerwartet schwierig erwiesen hat. Allerdings soll in der neuen textlichen Festsetzung 1. jetzt die maximale</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Es erfolgt eine geringfügige Anpassung und Korrektur der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, so dass für eine Anfahrtsicht von 3,0 m die Einsicht von 70 bis 85 m in die Kreisstraße nicht im Bereich privater Baugrundstücke liegt. Sichtbeschränkungen durch Einfriedungen der Baugrundstücke werden somit ausgeschlossen.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b> Ein Straßenausbauplan mit den geplanten Höhenangaben wird den Bauherren als Anlage zum notariellen Kaufvertrag übergeben. Weiterhin wird der Bauaufsichtsbehörde der Straßenausbauplan zur Verfügung gestellt.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Höhenlage für den Erdgeschossfußboden vorgegeben werden. Die Bezugsbe- ne soll dabei durch Punkte in der fertig ausgebauten Straßenoberfläche definiert werden. Derartige Festsetzungen erweisen sich in der Praxis immer wieder als problematisch, weil diese Bezugsebene bei Ausführung der Mehrzahl der Vor- haben noch nicht in der Örtlichkeit existiert und somit nicht unmittelbar abgegrif- fen werden kann. Sie ist auch weder mir als Bauaufsichtsbehörde noch den Entwurfsverfassern bekannt, denn nur die Gemeinde verfügt über entsprechen- de Straßenausbaupläne. Zwar wird im Abschnitt 4.3.3 der Entwurfsbegründung angekündigt, die Höhenangaben würden den Bauherrschaften im Rahmen der Grundstückskäufe ausgehändigt, das alleine reicht jedoch nicht aus, weil der Inhalt des Bebauungsplanes unter diesen Umständen zunächst nicht eindeutig definiert ist. Um dem abzuweichen, rege ich an, einen Auszug aus dem Ausbau- plan mit den Höhenlagen in die Entwurfsbegründung aufzunehmen, um die Festsetzung von Anfang an eindeutig vollziehbar zu machen.</p> <p><b>Hinweis</b> Auf die frühere textliche Festsetzung 2.1 zur Bepflanzung des Straßenraumes ist in der aktuellen Entwurfsfassung verzichtet worden; damit ist mein diesbe- züglicher Planungsbeitrag erledigt. An der textlichen Festsetzung 2.4 (heute 4.4), die sich ebenfalls auf die Ausgestaltung des Straßenraumes bezieht, ist dagegen festgehalten worden. Ich halte sie ebenso für entbehrlich. Soweit die Gemeinde mit dieser Festsetzung Maßnahmen fixieren möchte, die der Minimie- rung des Eingriffs dienen, der mit der Realisierung des Baugebietes einhergeht, so reicht es aus, diese Maßnahmen im Umweltbericht im Sinne einer „Selbst- verpflichtung“ nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anzuführen und ihre tatsächliche Durchführung über den Erschließungs-/ Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern, der zwischen Gemeinde und Projektträger abzuschließen sein wird.</p> <p><b>Hinweis</b> Die neu eingefügte textliche Festsetzung 2. soll die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO weithin ausschließen. Dahinter steht nach dem Abschnitt 4.4 der Ent- wurfsbegründung die Intention, die Vorgartenbereiche entlang den Straßen sowie die Baugebietsränder mit ihrer optischen Wirkung für die Außenansicht des Baugebietes von Nebengebäuden verschiedenster Art frei zu halten. Dem stimme ich unter rein naturschutzfachlichen Gesichtspunkten vorbehaltlos zu, sehe andererseits aber eine Kollision mit der Absicht, mittels der textlichen Festsetzung 6, den zukünftigen Grundstückseigentümern den Nachweis einer</p>	<p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt</b> Die textliche Festsetzung Ziffer 6 wird aufgegeben. Die Möglichkeit der Kollision durch die Festsetzungen einer erhöhte Anzahl von Stellplätzen und dem Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird dadurch vermieden.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>erhöhten Anzahl von Einstellplätzen abzuverlangen. Gerade der Vorgartenbe- reich wird oftmals für die Anlage offener Stellplätze genutzt. Die Nicht- Anwendbarkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO wird sich hier nicht zuletzt deshalb als hinderlich erweisen, weil es im Planbereich notwendiger Weise eine Reihe ungünstig geschnittener Baugrundstücke geben wird.</p> <p><b>Hinweis</b> Die textliche Festsetzung 4.6 (früher 2.5) ist missverständlich formuliert. Offen- bar ist sie darauf gerichtet, das Bauland gegenüber den umgebenden Straßen und Wegen sowie der Fläche mit dem Regenrückhaltebecken abzuschotten, so dass ein unmittelbares Betreten der Kompensationsfläche, der Kreisstraße und des im Südwesten angrenzenden Interessensschaftsweges nicht möglich ist. Sie droht in der gegenwärtigen Fassung dieses Ziel jedoch zu verfehlen, denn sie enthält keine <b>Einfriedungspflicht</b>, sondern regelt nur die Gestaltung von Einfrie- dungen, die nach dem Willen der jeweiligen Grundstückseigentümer ohnehin entstehen sollen. Um das zuvor beschriebene Ziel zu erreichen, müsste sie etwa lauten: „Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrer- seits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen.“ Dem kann noch eine angemessene Mindesthöhe hinzugefügt werden; auf die verwendeten Materialien kommt es dagegen nicht mehr an. Die solchermassen geänderte textliche Festsetzung 4.6 hätte zugleich ihre Rechtsgrundlage nicht mehr in § 84 Abs. 3 NBauO, sondern in § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB und könnte deswegen auch unmittelbar im Bebauungsplan so getroffen werden. In der bisherigen Fassung dürfte sie nur in einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO getrof- fen werden, die dann nach § 84 Abs. 6 NBauO ihrerseits insgesamt als Festset- zung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Parallel wäre die Begründung zu ergänzen, denn sie wiederholt bisher nur den Text der Regelung selbst, sagt aber nichts über die dahinter stehende Motivation und liefert somit auch keine Rechtfertigung, warum das grundgesetzlich garantierte Eigentum in dieser Weise eingeschränkt werden soll.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Vorschlag zur Formulierung der textlichen Festsetzung wird übernommen und die Begründung ergänzt.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Hinweis</b> Die neu eingefügte textliche Festsetzung 6. enthält eine Regelung, die die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf aus der Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO in diesem Baugebiet außer Vollzug setzen und auf der Grundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO eine erhöhte Anzahl notwendiger Einstellplätze je Baugrundstück vorgeben soll. Diese Möglichkeit bietet die letztgenannte Vorschrift der Gemeinde grundsätzlich durchaus. Damit lässt sich allerdings nicht erzwingen, dass die Einstellplätze auch tatsächlich genutzt werden, und Besucher werden ohnehin auf Parkraum im öffentlichen Straßenraum angewiesen sein. Insofern sehe ich durchaus die Gefahr, dass die im Abschnitt 4.6.3 der Entwurfsbegründung dargestellte Zielsetzung dieser Regelung verfehlt wird. Abgesehen davon habe ich gegen diese Regelung formale Bedenken, denn sie darf in dieser Form nicht unmittelbar im Bebauungsplan, sondern nur in einer örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO getroffen werden, die dann nach § 84 Abs. 6 NBauO ihrerseits insgesamt in den Bebauungsplan integriert werden kann.</p> <p><b>Hinweis</b> Die Angabe zur maßgeblichen Fassung der BauNVO fehlt auf der Planurkunde nach wie vor, ich wiederhole deshalb meine Bitte, sie dort einzufügen. Diese Angabe ist für den rechtsfehlerfreien Vollzug erforderlich; die Auflistung der Rechtsgrundlagen in der Begründung reicht dafür nicht aus. Auf diesen Plan ist die Fassung von 2013 anzuwenden.</p> <p><b>Hinweis</b> Der vorliegende Entwurf hat einen Maßstab von 1 : 2000. Die endgültige Originalurkunde und damit auch diejenige Planausfertigung, die mir als Bauaufsichtsbehörde zu gegebener Zeit zur Verfügung zu stellen sein wird, werden allerdings im Interesse der fehlerfreien Vollziehbarkeit den Maßstab von 1 : 1000 haben müssen, den auch die Ziffer 41.2.1 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB vorgibt. Einen Ausnahmefall, der einen anderen Maßstab rechtfertigen könnte, sehe ich im vorliegenden Fall nicht.</p> <p><b>Hinweis</b> Bezüglich der archäologischen Fundhöflichkeit bleibt es bei dem Kenntnisstand, den ich in meiner vorausgegangenen Stellungnahme mitgeteilt habe. Mein diesbezüglicher Planungsbeitrag einschließlich der Forderung nach einer fachlichen</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die textliche Festsetzung wird aufgegeben.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf der Planurkunde erfolgt die Angabe zu den Rechtsgrundlagen.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Originalurkunde wird im Maßstab 1:1000 angefertigt.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Das Wort rechtzeitig wird ergänzt.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>chen Begleitung der Tiefbauarbeiten für die Erschließung gilt also weiterhin. Er ist im Übrigen in den Abschnitt 12. der Entwurfsbegründung übernommen worden. Dabei hat vor Allem die <b>rechtzeitige</b> Abstimmung mit der Kreisarchäologie eine große Bedeutung.</p> <p><b>Hinweis</b> In Bezug auf die Verrohrung des Entwässerungsgrabens entlang der Kreisstraße ist inzwischen klar, dass sie sich nur auf den kurzen Teilabschnitt beziehen soll, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden ist. Ein Hinweis darauf, dass es dafür vor Baubeginn einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, ist inzwischen im Abschnitt 4.6.1 der Entwurfsbegründung auf deren Seite 11 angebracht worden. Für den fortbestehenden Grabenabschnitt muss ich verlangen, dass dessen Lichttraumprofil für meine Erhaltungsarbeiten <b>dauerhaft</b> frei gehalten wird; das betrifft auch die Bepflanzung im Bereich des Rückhaltebeckens.</p> <p><b>Hinweise</b> Seit der Abgabe meiner vorausgegangenen Stellungnahme ist ein Bodengutachten eingeholt worden, das die Unmöglichkeit einer Versickerung innerhalb des Planbereiches bestätigt. Die „gepufferte“ Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist damit die einzige denkbare Lösung. Inwieweit das für die Abpufferung erforderliche Speichervolumen tatsächlich mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann, nachdem dieses Bodengutachten auch von Stauwasser spricht, bleibt allerdings bei Berücksichtigung der mir bekannten Informationen unklar. Insofern sind meine Bedenken bezüglich der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers noch nicht ausgeräumt. Der Abschnitt 5.4.2 des Umweltberichtes nennt inzwischen eine Fläche von 1630 m² für das Rückhaltebecken einschließlich des Unterhaltungstreifens. Ebendort ist auch ein Hinweis auf die Anforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse angebracht. Den zweiten Spiegelstrich im Abschnitt 6.2 des Umweltberichtes halte ich nach wie vor für unglücklich und missverständlich. Abgesehen davon, dass es sich dabei zwar um einen umweltrelevanten, jedoch keinen gründenrechtlichen Sachverhalt handelt, bleibt es dabei, dass wesentliche Teile des anfallenden Niederschlagswassers für den örtlichen Wasserhaushalt verloren sind. Es gelingt also gerade nicht, die diesbezügliche Einbuße für den Naturhaushalt zu minimieren, sondern das Wasser muss – wenn auch verzögert – abgeleitet werden. Das eigentlich anzustrebende Ziel der Erhaltung des Niederschlagswassers für den</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		örtlichen Wasserhaushalt wird also verfehlt. Mein Hinweis auf die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen im Vorfeld der Realisierung des geplanten Baugebietes gilt unverändert weiterhin, ohne dass ich ihn an dieser Stelle wiederholen müsste.  <b>Hinweis</b> Eine Kostenbelastung für die Gemeinde verneint der Abschnitt 11. der Entwurfsbegründung weiterhin. Langfristig werden freilich Kosten für die Unterhaltung der verkehrlichen Erschließung anfallen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3. 08.08.14	Wasserverband Weddel-Lehre	Grundsätzlich bestehen aus der Sicht des Wasserverbands Weddel-Lehre keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Jedoch bitten wir zur Aufstellung der Bauleitpläne folgende Punkte zu berücksichtigen: <b>Hinweise</b> 1. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Erweiterung des bestehenden Trinkwasserornetzes gewährleistet. Eine Ausführungsplanung muss mit dem WWL abgesprochen werden. 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 Gesamfläche des angeschlossenen Bereichs umfasst. Außerdem darf der derzeitige natürliche Abfluss aus dem späteren Regenrückhaltebecken nicht überschritten werden. 4. Ein Anschluss des Niederschlagswassers an die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation ist im Freigefälle nicht gegeben. Eine neue Einleitstelle in einen Graben oder ein Gewässer muss durch eine Entwässerungsplanung mit dem WWL und dem Landkreis Helmstedt abgestimmt und genehmigt werden. 5. Ein Anschluss des Schmutzwasserkanals an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz ist wegen der höhentechischen Lage des Baugebietes im Freigefälle wohl nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass eine Pumpstation vorzusehen ist. Dies ist ebenfalls mit dem WWL abzustimmen. 6. Es ist ein Bodengutachten durch den Erschließungsträger vorzulegen, aus dem hervorgeht, ob eine Versickerung auf den Grundstücken durchgeführt	<b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Mit dem Wasserverband Weddel-Lehre werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung einvernehmliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung getroffen.

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		werden kann.	
4. 04.08.14	Unterhaltungsverband Schunter	Keine Bedenken.	
5.	Zweckverband Großraum Braunschweig		
6.	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig	<b>Hinweise</b> Der Gesamtkompensationsbedarf kann auf Grund der begrenzten Flächengröße nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden. Der fehlende Kompensationsbedarf von 6.891 m <sup>2</sup> soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Uns liegen hinsichtlich Ausgestaltung und Lage der Kompensation keine Informationen vor. Eine Bewertung ist demnach nicht möglich. Da der Flächenverbrauch für die Landwirtschaft ein seit Jahren drängendes Problem darstellt, setzen wir uns im Rahmen von Bauleitplanungen grundsätzlich für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein. Wir empfehlen den Eingriff in den Naturhaushalt durch finanzielle Ausgleichszahlungen zu kompensieren und das Geld in bereits vorhandene Naturschutzprojekte fließen zu lassen. Eine weitere geeignete Maßnahme ist die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen. Weitere landwirtschaftlich relevante Änderungen gehen nicht aus den aktuellen Unterlagen hervor. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.04.2014 und halten die darin getroffenen Aussagen weiterhin aufrecht.  <b>Stellungnahme vom 04.04.14</b> <b>Hinweise</b> Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen insgesamt ca. 33 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine etwa 2,7 ha große Fläche westlich der Gientorfer Straße. Sie schließt im Südwesten an die vorhandene Siedlungsfläche an. Zwischen der Gientorfer Straße und dem Plangebiet verläuft ein Graben. Südlich wird der Geltungsbereich von Acker und westlich durch einen Wirtschaftsweg und daran angrenzende Ackerflächen begrenzt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Kompensationsbedarf wird vorrangig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme stehen die Flurstücke 99/13 und 99/14, der Flur 5, Gemarkung Beienrode mit einer Gesamtgröße von 14.019 qm zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Gemeinde Lehre bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der NLG als Erschließungsträger abschließen. Im Vertrag wird die genaue Ausführung der Kompensationsmaßnahmen bestimmt und verpflichtend geregelt. Die NLG hat die notwendigen Flächen bereits erworben und wird diese nach der Herstellung an die Gemeinde übertragen. Damit ist die dauerhafte Sicherung der Flächen durch die Gemeinde gewährleistet. Die vorgeschlagenen, weiteren geeigneten Maßnahmen wie die Entsiegelung von z.B. Industriebrachen oder die ökologische Aufwertung von Forstflächen können im vorliegenden Bauleitplan aufgrund fehlender Angebote nicht berücksichtigt werden.  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen bzw. der Planumsetzung darf die Funktionsfähigkeit des Grabens nicht beeinträchtigt werden, da er für die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verantwortlich ist. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll durch ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken im Südosten in einem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich gesammelt werden. Der geregelte Abfluss des Wassers ist unserer Kenntnis nach durch den entlang der Gientorfer Straße verlaufenden Graben vorgesehen, der dann in den Hauptvorfluter (Schaper Graben) führt. Da das Fassungsvermögen des Schaper Grabens zum Teil ausgelastet ist, ist hinsichtlich der Entwässerung fachplanerisch die hydrologische Gesamtsituation zu klären. Es muss in jeder Hinsicht sichergestellt werden, dass durch die Entwässerungsplanung die angrenzenden Ackerflächen keinen zusätzlichen Ver-nässungen ausgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche soll als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Im Parallelverfahren wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, da im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Bereich als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Hierzu hatten wir am 10.09.2013 und 09.01.2014 unsere Stellungnahmen abgegeben, deren Aussagen wir aufrecht-erhalten.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Gientorfer Straße.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Flurstück Dränung verläuft, die in den entlang der Gientorfer Straße verlaufenden Graben entwässert. Im Zuge der Planumsetzung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Dränung fachgerecht abgefangen wird. In diesem Zusammenhang sind einvernehmliche Abstimmungsgespräche mit der betroffe-nen örtlichen Landwirtschaft zu führen.</p> <p>Der Wirtschaftsweg steht im Eigentum der Feldmarkinteressenschaft Beienrode und dient als Haupterschließungsweg der nachgelagerten Feldmark. Seine Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr darf während und nach der Planumsetzung keinesfalls durch Baufahrzeuge, Baumaterialien etc. beeinträch-tigt werden.</p> <p>Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Plangebiet und auf einer weiteren Fläche, deren Standort noch nicht festgelegt wurde, ausgeglichen. Wir weisen darauf hin, dass mit Grund und Boden im Rahmen der Bauleitplanung sparsam umzugehen ist und insofern Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden sollten, die keinen zusätzlichen Flächenverbrauch verursachen (z.B. Entsiege-</p>	

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>lungen von Industriebrachen, ökologische Aufwertungen von Waldflächen). Im Plangebiet erfolgt die Kompensation u.a. im Bereich der öffentlichen Grünflä-chen.</p> <p>An der südlichen und östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine Schutzhec-ke geplant. Die Unterhaltung der acker- und grabenangrenzenden Gehölze muss sichergestellt werden. Weder herüberwachende Äste bzw. Wurzeln dürfen die Bewirtschaftung der Ackerflächen noch die Durchlässigkeit des Gra-bens behindern oder Schattenwurf zu Ertragseinbußen führen.</p> <p>Wir regen an die Heckenpflanzung entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches fortzusetzen, um die von den angrenzenden Ackerflä-chen ausgehenden landwirtschaftlichen Immissionen abzuf puffern. Diese Maß-nahme könnte als weitere Kompensation angerechnet werden.</p> <p>Die um das Regenrückhaltebecken liegenden Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Sollten sich hier wüchsige Distelgesellschaften entwickeln, die die angrenzenden Ackerflächen durch Samenflug belasten, sind diese im Rahmen der Unterhaltungsmaßnahmen z.B. zu beseitigen.</p> <p>Abschließend halten wir fest, dass zum Planvorhaben im Grundsatz keine Be-denken bestehen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise.</p>	Die Anregung wird als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenom-men.
8.	GLL Behörde für Geoin-formation, Landentwicklung und Liegenschaften		
9.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
10. 03.04.14	Deutsche Telekom Netzproduktion	<p>Es gilt weiterhin die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan (16. Änd. F-Plan) vom 17.09.2013 auch für den Bebauungsplan 'Am Grassteg Süd' zum Verfah-ren § 4 (2) BauGB:</p> <p><b>Stellungnahme vom 17.09.2013</b></p> <p>Keine Einwände</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung.</p>	Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.
11. 19.09.14	Kabel Deutschland Hannover	<p>Keine Einwände</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Anlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist von Kabel Deutschland derzeit nicht geplant.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
12.	E.ON Avacon		
13.	E.ON Netz		
14.	TenneT TSO Lehrte		
15.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		
16.	Staatl. Gewerbeauf- sichtsamt Braunschweig		
17.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
18.	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg		
19. 19.08.14	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Keine Anregungen	
20. 18.08.14	Industrie- und Handels- kammer Braunschweig	Keine Bedenken	
21. 08.08.14	Handwerkskammer Braun- schweig	Keine Bedenken	
22.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
23.	Agentur für Arbeit Braun- schweig		
24.	Finanzamt Helmstedt		
25.	Polizeikommissariat Helm- stedt		

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
26.	Staatliches Baumanage- ment		
27. 06.08.14	LGLN Katasteramt Helmstedt	Keine Bedenken	
28.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover		
29.	Freiwillige Feuerwehr Lehre		
30. 04.08.14	Örtlicher Zivilschutzleiter	Keine Bedenken	

## Interessensverbände

IV 1 29.08.14	Nds. Landvolk	Keine Bedenken	
IV 2 11.09.14	Feldmarkinteressenten- schaft Beienrode	<b>Anmerkungen</b> 1. Über die Ableitung des Oberflächenwassers des Baugebietes aus dem Regen- rückhaltebecken (RRB) ist in den Planunterlagen der Hinweis auf eine wasser- rechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG zu entnehmen. Diese muss eingeholt werden für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schunter. Es wird aber nirgends auf die Gewässer hingewiesen die das Wasser aus dem RRB direkt übernehmen müssen, denn dort treten ja die angesprochenen Hochwasserspitzen zuerst auf und müssen, ohne Schaden anzurichten. auch abgeleitet werden können. Die FIS hat Sorge dass die Planung vorsieht das Wasser aus dem RRB in den Wegeseitengraben der Kreisstrasse abzuleiten und somit aus dem Einflussbe- reich der Gemeinde zu entlassen. Einer Ableitung in den Wegeseitengraben kann aus Sicht der FIB nicht zuge- stimmt werden, denn dieser entwässert in ein Gewässer der FIB das bei Hoch- wasser schon seine Aufnahmekapazität erreicht. Daher ist bei der wasserrechtlichen Genehmigung dieser Aspekt zu berücksich- tigen und mit der FIS abzustimmen.	<b>Die Anregungen werden beachtet.</b> 1. Eine zusätzliche Belastung des Wegeseitengrabens wird nicht eintreten. Das Oberflächenwasser überbauten Flächen, das auch bisher anfällt, wird zum Regenrückhaltebecken geleitet, dort gesammelt und verzögert in den Wegeseiten- graben abgeleitet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird in Abstimmung mit der FIS erfol- gen.

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		2. Über Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte gemeinsam mit der FIS nachgedacht und nach Lösungen gesucht werden. 3. Da rings um das neue Baugebiet weiter Landwirtschaft betrieben wird, ist zu klären wie mit Immissionen zu verfahren ist, die auftreten können.	2. Die Kompensationsfläche wurde unter Einbeziehung der örtlichen Landwirtschaft ausgewählt. 3. In der Begründung wird auf mögliche Immissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.

**Nachbargemeinden**

N 1.	Stadt Braunschweig		
N 2.	Stadt Wolfsburg		
N 3.	Gemeinde Cremlingen		
N 4.	Samtgemeinde Papenteich		
N 5.	Stadt Königslutter am Elm		
N 6.	Samtgemeinde Isenbüttel		

**Anerkannte Naturschutzverbände**

AN 1	Aktion Fischotterschutz, Hankensbüttel		
AN 2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)		
AN 3	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. (LJN), Jägerschaft Helmstedt e.V.		

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
AN 4	NABU Niedersachsen		
AN 5	Niedersächsischer Heimatbund e.V.		
AN 6	LV Niedersachsen Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V.		
AN 7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		
AN 8	Verein Deutsche Naturschutzparke e.V.		
AN 9	Biologische Schutzgemeinschaft, Hunte-Weser-Ems		
AN10	Landesverband Bürgerinitiativen, Umweltschutz Niedersachsen e.V.		
AN11	Landessportfischerverband Niedersachsen		
AN12	NaturFreunde Deutschlands		
AN13	Glatzer Gebirgs-Verein		
AN14	Touristenverein – Die Naturfreunde		

Schütz Planungsbüro Braunschweig



## **ANLAGE I ZUR BEGRÜNDUNG**

### **UMWELTBERICHT**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM GRASSTIEG SÜD“**

erstellt im Auftrag der  
**GEMEINDE LEHRE**

**Bearbeitung:**      **Dipl. Ing. Jean-Marie Schmerber – Landschaftsarchitekt BDLA**  
                         **Holzmarkt 9**  
                         **38 300 Wolfenbüttel**  
                         **Telefon (05331) 94 64 24      E-Mail: j-m.schmerber@t-online.de**

**Stand: SEPTEMBER 2014**



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Beurteilung gem. § 5 UVPG	1
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND DES STANDORTES .....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage des Planvorhabens	2
2.2	Kurzdarstellung des Planinhalts	2
2.3	Naturraum	2
2.4	Landschaftsbeschreibung - Vorhandener Bestand und Nutzung	3
2.5	Geländemorphologie	3
2.6	Schutzstatus	3
2.6.1	Schutzausweisungen	3
2.6.2	Benachbarte Schutzausweisungen	3
2.6.3	Weitere schutzwürdige Bereiche	4
2.7	Beurteilung gemäß § 34 BNatSchG – Prognose	4
2.7.1	Einschätzung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, das Europäische Vogelschutzgebiet und auf die Kohärenz des Netzes „Natura 2000“	5
2.8	Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	5
2.9	Entwicklungsziele des Naturschutzes	5
2.9.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	5
2.9.2	Bundesimmissionsschutzgesetz	6
2.9.3	Forstlicher Rahmenplan des Großraumes Braunschweig	6
2.9.4	Bodenschutz	6
2.9.5	Wasserschutz	6
2.9.6	Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
2.9.6.1	Landschaftsrahmenplan Helmstedt	6
2.9.6.2	Landschaftsplan Gemeinde Lehre	7
2.9.7	Planungsvorgaben der Bauleitplanung	7
2.9.7.1	Flächennutzungsplan	7
<b>3</b>	<b>LANDSCHAFTSDIAGNOSE - ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>8</b>
3.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	8
3.2	Erfassung und Beschreibung der Schutzgüter	8
3.2.1	Schutzgut Mensch	8
3.2.1.1	Straßenverkehrslärm	9
3.2.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	10
3.2.2.1	Heutige potentiell natürliche Vegetation (PNV)	10
3.2.2.2	Flora - vorkommende geschützte Arten	11
3.2.2.3	Flora – Biotoptypen	11
3.2.2.3.1	Innerhalb des Plangebietes vorkommende Biotope	11
3.2.2.3.2	An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Biotope	12
3.2.2.3.3	Innerhalb der Eingriffsfläche vorkommende Tierarten	13
3.2.2.3.4	An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend lebende Tierarten	15
3.2.3	Schutzgut Boden	17
3.2.3.1	Naturräumliche Gegebenheiten	17
3.2.3.2	Bodenart	17
3.2.4	Schutzgut Wasser	19
3.2.4.1	Schutzgut „Oberflächengewässer“	19
3.2.4.2	Schutzgut Grundwasser	20
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft	20
3.2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)	21
3.2.6.1	Orts- und Landschaftsbild	21
3.2.6.2	Erholung	22

3.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>24</b>
4.1	Beschreibung der Wirkfaktoren	24
4.1.1	Baubedingte Wirkfaktoren	24
4.1.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	25
4.1.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	25
<b>5</b>	<b>BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNGSMAßNAHMEN .....</b>	<b>26</b>
5.1	Schutzgut „Mensch“	26
5.1.1	Verkehrslärm	26
5.2	Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“	27
5.2.1	Biotoptypen/Flora	27
5.2.2	Fauna	28
5.2.2.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	28
5.2.2.1.1	Streng geschützte Brutvogelarten des Offenlandes	29
5.2.2.1.2	besonders geschützte Brutvogelarten des Offenlandes	29
5.2.2.1.3	Bewertung der Beeinträchtigungen der Brutvögel und Nahrungsgäste im Rahmen der Eingriffsregelung	29
5.3	Schutzgut „Boden“	31
5.4	Schutzgut „Wasser“	32
5.4.1	Grundwasser	32
5.4.2	Oberflächengewässer	34
5.5	Schutzgut „Klima und Luft“	35
5.6	Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (Erholung)	36
5.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	37
5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN .....</b>	<b>39</b>
6.1	Zulässigkeit des Eingriffs	39
6.2	Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept	39
6.3	Erläuterungen der festzusetzenden Maßnahmen	39
6.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	40
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	41
6.4.2	Minimierungsmaßnahmen	42
6.4.2.1	Maßnahmen im privaten Raum	42
6.4.2.2	Maßnahmen im öffentlichen Raum	42
<b>7</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG UND KOMPENSATIONS-ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN AUF DEN NATUR-HAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD .....</b>	<b>45</b>
7.1	Eingriffsregelung	45
7.1.1	Kompensationsmaßnahmen	45
7.1.2	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“	45
7.1.3	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	46
7.1.4	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	47
7.1.4.1	Grundwasser	47
7.1.4.2	Oberflächengewässer	47
7.1.5	Beeinträchtigung anderer Schutzgüter	47
7.1.6	Zusammenfassung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter	47
7.1.7	Gesamtkompensationsbedarf	48



7.1.8	Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen	48
7.1.8.1	Innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	49
7.1.8.2	Ersatzmaßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen	50
7.2	Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung	53
7.2.1	Darstellung der Standortalternativen und Begründung zur Auswahl	53
7.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
7.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
7.2.4	Abwägungsentscheidung	54
<b>8</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....</b>	<b>55</b>
8.1	Methodik	55
8.2	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie der Kenntnislücken	55
8.3	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	56
<b>9</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....</b>	<b>57</b>
9.1	Beschreibung des Vorhabens	57
9.2	Beschreibung der Umwelt	57
9.3	Auswirkung auf die Umwelt	58
9.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	58
9.3.2	Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen	58
9.3.3	Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen	59
9.4	Alternativlösungen	59
1. Anhang	Tabellarische Darstellung der Eingriffsregelung	59
2. Anhang	Biotoptypenkarte	60
3. Anhang	Artenliste für die grünordnerischen Festsetzungen	61
4. Anhang	Kompensationsfläche	9-62

## 1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Lehre beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Am Grasstieg Süd“ planungsrechtliche Voraussetzungen zur Bebauung neuer Bauflächen (2,9 ha) im Südosten der Ortslage Beienrode zu schaffen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 und 2 a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im folgenden Umweltbericht dargelegt.

### 1.1

#### Beurteilung gem. § 5 UVPG

Gemäß § 3 c UVPG ist bei Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens dient, festzustellen, ob für das Verfahren eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird dann erforderlich, wenn ein Bebauungsplan die Voraussetzungen der Nr. 18.7.2 und 18.8 (Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19(2) BauNVO zwischen 20.000 und 100.000 qm) der Anlage 1 zum UVPG erfüllt.

Der Bebauungsplan „Am Grasstieg Süd“ der Gemeinde Lehre stellt folgende zulässige überbaubare Grundflächen zur Verfügung:

Baugebietsfläche Nettobauland	Grundflächenzahl (mit 50 % zulässiger Überschreitung)	Maximal bebaubare Grundfläche (gerundet)
21.871 qm	0,3 (0,45)	9.842 qm

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG.



## 2 BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND DES STANDORTES

### 2.1 Lage des Planvorhabens

Der geplante Standort der Wohnbebauung befindet sich im Außenbereich südöstlich des Ortsteils Beienrode im Osten der Gemeinde Lehre.

Das Flurstück 38/2, Flur 3, Gemarkung Beienrode, aus Ackerflächen bestehend schließt an:

- ▶ die besiedelte Ortslage mit Einfamilienhausbebauung aus den 90 er Jahren im Norden,
- ▶ die Kreisstraße 1 im Osten,
- ▶ Ackerflächen im Süden und Westen.

### 2.2 Kurzdarstellung des Planinhalts

Die Planung trägt die Nachfrage nach Wohnbebauung und die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur an der südöstlichen Ortslage mit der Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche entlang der Glentorfer Straße (Kreisstraße 1).

Das städtebauliche Konzept sieht vor den umliegenden Wohnbereich durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise zu erweitern.

Die Erschließung der Fläche kann durch die östlich verlaufende Kreisstraße K 1 erfolgen.

Eine ca. 2,7 ha große Ackerfläche wird überplant und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf die Umwelt sind unter Berücksichtigung der Art und Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Baugebiete insbesondere Auswirkungen möglich:

- ▶ durch die geplante Nutzung (WA – allgemeines Wohngebiet) bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer Überschreitung von 50 % wird eine Fläche von 9.842 qm als überbaubare Grundfläche überplant,
- ▶ durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens werden ca. 1.300 qm beansprucht; die Regenwasserrückhaltmaßnahmen sind mit Erdbewegung und Abgrabung verbunden
- ▶ durch zukünftige befestigte Straßenverkehrsflächen kann voraussichtlich eine Fläche von ca. 0,28 ha in Anspruch genommen werden.

Die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Landschaftsbild erhebliche Auswirkungen hervorrufen.

### 2.3 Naturraum

Der Standort der geplanten Wohnbebauung ist der naturräumlichen Region, Börde mit

der Haupteinheit „ostbraunschweigisches Flachland“ und der Landschaftseinheit „Lehrer Lehmplatten- und Hügelland“ mit der Untereinheit „Lehrer Wald“ (624.12) zuzuordnen, an der Grenze zu der naturräumlichen Landschaftseinheit „Schunter-niederung und Nebenbäche“ mit der Untereinheit „Schunter Tal“ liegend.

Der Naturraum ist durch eine ackergeprägte schwach bewegte Kulturlandschaft mit guter Ausstattung mit größeren Waldkomplexen und gegliederter Feldflur (außer dem Bereich um Essenrode, Groß Brunsrode und östlich von Klein Brunsrode sowie dem siedlungsleeren Raum zwischen Scheppau und Schunter) gekennzeichnet, durchzogen in Süd-west-Nordost Richtung von der überwiegend reich strukturierten Schunter-niederung, die den Raum zerteilt.

### 2.4

#### Landschaftsbeschreibung - Vorhandener Bestand und Nutzung

An der südlichen Grenze, im dörflichen Randbereich des Ortsteils Beienrode mit Einfamilienhausbebauung liegend, ist die Landschaft wesentlich durch weitläufige landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen sowie durch Grünlandbereiche der Schunteraue im Osten geprägt. Erst in ca. 800 bzw. 900 m Entfernung im Süden und Südwesten durch weite Blickbeziehungen in die ungegliederte Flur sind die Waldkomplexe des Beienroder Holzes wahrnehmbar.

### 2.5

#### Geländemorphologie

Das Plangebiet liegt oberhalb der Schunterterrasse, die in diesem Bereich einen in südöstlicher Richtung verlaufenden leichten Hang bildet. Vom tiefsten Punkt im Norden fällt das Gelände allmählich von durchschnittlich 95 m auf 86,00 ü. NN (ca. 3,8 %) ab.

### 2.6

#### Schutzstatus

#### 2.6.1

##### Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß §§ 22-30 BNatSchG sowie bezüglich des Denkmalschutzes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

#### 2.6.2

##### Benachbarte Schutzausweisungen

In unmittelbarer Nähe des Standorts in einem naturräumlich funktionalen Zusammenhang befinden sich folgende größere geschützte Gebiete:

##### In 290 m Entfernung

südöstlich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Schunter WOB 12“,

##### In 400 m Entfernung

nördlich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet „Schuntertal HE 20“,

##### In 830 bzw. 950 m Entfernung

südlich und östlich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet „Beienroder Holz HE 1“,



In 950 m Entfernung

westlich Gebietsvorschlag n° 102 zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/93/EWG) - FFH-Gebiet DE 3630-302 „Beienroder Holz“,

sowie mit den gleichen Abgrenzungen

das gemeldete EU-Vogelschutzgebiet SPA 3630-401 „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG).

**2.6.3 Weitere schutzwürdige Bereiche**

In der Schunterniederung östlich des Geltungsbereiches sind folgende für den Naturschutz wertvolle Bereiche anzutreffen:

In 720 m Entfernung

östlich Landesweite Biotopkartierung (Gebietsnr. 3730016) erfasste Biotoptypen FYa, GF4, GMa, GY,

In 720 m Entfernung

östlich Für die Brutvögel wertvolle Bereiche (3630.4/2) von landesweiter Bedeutung,

In 770 m Entfernung

südöstlich Für die Brutvögel wertvolle Bereiche (3630.4/1) von lokaler Bedeutung.

**2.7 Beurteilung gemäß § 34 BNatSchG – Prognose**

Gemäß § 34 BNatSchG ist bei Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens dient, festzustellen, ob für das Verfahren eine allgemeine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes durchzuführen ist.

Es handelt sich dabei um folgende Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 3630-302 – „Beienroder Holz“, bestehend überwiegend aus feuchten Eichen-Hainbuchen-Wäldern sowie diversen Mischwäldern aus Buche, Eiche, Edellaubholz sowie standortfremden Nadelbäumen auf wechselfeuchten, tonigen Standorten. Prioritäre Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie kommen nicht vor. Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung sind Pfeifengraswiesen (LRT 6410), Hainsimsen-Buchenwald (LRT 9110) und feuchter Eichen-Hainbuchenwald (9160). Das Gebiet wurde vorrangig gewählt, da sich in alten Munitionsbunkern Quartiere verschiedener Fledermäuse und insbesondere der innerhalb Niedersachsens seltenen Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) befinden. Weitere Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind der Kammmolch (*Triturus cristatus*) und der Eremit (*Osmoderma eremita*)
- Das EU-Vogelschutzgebiet, SPA 3630-401 – „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, bei dem die FFH - Gebietsvorschläge 101 und 102 einen

Anteil von 60 % am Gesamtanteil besitzen. Dieses Gebiet als Verbund unterschiedlich großer, naturnaher Waldgebiete, überwiegend geprägt von Laubholzarten mit hohem Anteil an Altholzbeständen, wurde wegen seiner bedeutenden Vorkommen von Greifvogel- und Spechtarten insbesondere wegen der herausragenden Siedlungsdichte und Bestandsgröße des Mittelspechtes (ca. 440 Brutpaare) gewählt. Wertbestimmende Vogelbestände zur Auswahl dieses Gebietes nach Art. 4 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind Rotmilan (*Milvus milvus*), Grauspecht (*Picus canus*), Schwarzspecht (*Drycopus martius*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*). Darüber hinaus wurden die für die Gebietsauswahl nicht ausschlaggebenden Arten des Anhangs I Wespenbussard (*Pernis apivorus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) sowie die Zugvögel gem. Art. 4 Abs. 2 EU-Vogelschutzrichtlinie: Baumfalke (*Falco subbuteo*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Pirol (*Oriolus oriolus*) im Gebiet regelmäßig nachgewiesen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde am Anfang des Verfahrens eingeschätzt, dass die Prüfbedürftigkeit (Prüfpflichtigkeit) des Bauvorhabens nicht gegeben ist, da das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes liegt, damit findet keine direkte Inanspruchnahme eines nach Anhang I FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtyps statt,

**2.7.1****Einschätzung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, das Europäische Vogelschutzgebiet und auf die Kohärenz des Netzes „Natura 2000“**

Durch die Entfernung des Plangeltungsbereiches zu den 2 Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (ca. 1 km) sowie durch seine Größe wird eingeschätzt, dass keine vorhabensbedingte Beeinträchtigungen (bau- und innerörtliche verkehrsbedingte Immissionen) in den Bereich dieser Lebensraumtypen (LRT) hineinwirken können und eine Beeinträchtigung der Integrität des FFH-Gebietes DE 3630-302 sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 3630-401 oder des Schutzzweckes maßgeblicher Bestandteile dieser Gebiete in Anlehnung an ihre festgelegten Erhaltungs- und Entwicklungsziele durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten ist.

**2.8****Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trifft für den Bereich der WA-Fläche folgende zeichnerische Festlegungen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Potentials.

Auf Grund der bisherigen Nutzung und der ökologischen Standortverhältnisse kann nach hiesiger Auffassung der Bebauungsplan aus diesen Festlegungen entwickelt werden.

**2.9****Entwicklungsziele des Naturschutzes****2.9.1****Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Im § 1 BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt.



Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

## 2.9.2 Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

## 2.9.3 Forstlicher Rahmenplan des Großraumes Braunschweig

Für das Plangebiet und die unmittelbar gelegenen Flächen sind im forstlichen Rahmenplan keine Aussagen getroffen worden.<sup>1</sup>

## 2.9.4 Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird der gemeinsame Erlass des Nds. Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz und des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.11.2009 „Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ in Niedersachsen berücksichtigt.

In übergeordneten Raumplanungen werden Ziele des Bodenschutzes nicht formuliert. Schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

## 2.9.5 Wasserschutz

Die nächst gelegenen Wasserschutzgebiete zur Wassergewinnung (Zone III Groß Brunsrode und Zone III Puritzmühle) liegen in ca. 4.6 km Entfernung westlich bzw. ca. 6,5 km nordwestlich des Plangebietes.

## 2.9.6 Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Inhalte des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Lehre werden als Informationsgrundlage berücksichtigt. Weil dem Landschaftsrahmenplan ein anderes Erkenntnisinteresse und ein anderer Betrachtungsmaßstab zu Grunde liegen und nur allgemeine naturschutzfachliche Ziele für zukünftige Nutzungen geben kann, stellt der Landschaftsplan der Fachplan dar, der sich raumplanerisch mit der Ebene der Flächennutzungsplanung deckt.

### 2.9.6.1 Landschaftsrahmenplan Helmstedt

Nach dem LRP des Landkreises Helmstedt<sup>2</sup> wird die Einbindung offener Siedlungsränder in die Landschaft als Anforderung an die Nutzung genannt. Weitere Anforder-

<sup>1</sup> Niedersächsische Landesforsten, Dez. 2002: Forstlicher Rahmenplan Großraum Braunschweig Planungs- und Maßnahmenkarte, Blatt 3, Braunschweig.

<sup>2</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.

rungen werden für diesen Bereich des Plangebietes nicht gestellt.

### 2.9.6.2

## Landschaftsplan Gemeinde Lehre

Der Landschaftsplan soll die überörtlichen Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung benennen und bewerten. Er stellt als eigenständige gemeindliche Planung die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Gemeinde Lehre hat 2006 einen Landschaftsplan aufgestellt.

In der Karte 6 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ ist für die Planfläche eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung vorgeschlagen. Weitere Anforderungen werden für diesen Bereich des Plangebietes nicht gestellt.

## 2.9.7

## Planungsvorgaben der Bauleitplanung

### 2.9.7.1

## Flächennutzungsplan

Die rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre stellt für die vom vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen die Nutzung für Landwirtschaft dar.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen im Umfang von 2,7 ha dargestellt.



### 3 LANDSCHAFTSDIAGNOSE - ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Der Bebauungsplan „Am Grasstieg Süd“ überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,7 ha als Allgemeines Wohngebiet einschließlich Erschließung sowie deren Begrünung. Die Anlage einer Wohnbebauung erfüllt den Tatbestand eines Eingriffes und wird im Rahmen des Umweltberichtes und der angeschlossenen Eingriffsregelung im Folgenden beschrieben.

#### 3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte unter Verwendung des „Breuer – Modells“<sup>3</sup>.

Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird im Rahmen der notwendigen Anpassung an die aktuellen naturschutzfachlichen Anforderungen die aktualisierte Fassung mit Stand 2012 des Kartierschlüssels der Biotoptypen<sup>4</sup> mit 5 Wertstufen verwendet: Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen), Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Die anderen Schutzgüter (mit der Ausnahme: Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) werden nach drei möglichen Wertstufen beurteilt. Hierbei wird nach geringer (Wertstufe 3), allgemeiner (Wertstufe 2) geringer (Wertstufe 1) Bedeutung für den Naturschutz unterschieden.

Es werden zusätzlich die besonderen Werte der Schutzgüter als "eigenständige Bewertung" berücksichtigt.

#### 3.2 Erfassung und Beschreibung der Schutzgüter

##### 3.2.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt bei einer angestrebten Zahl von 33 Einfamilienhausgrundstücken die Ausweisung von 2.853 qm Straßenverkehrsflächen und 9.842 qm maximalem versiegelbarem Bauland fest.

Das verkehrsgünstig gelegene Bauvorhaben schließt nördlich direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet mit Hausgärten, das mit den anderen Wohnbereichen süd-

<sup>3</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94; NLWKN, Beiträge zur Eingriffsregelung V Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006, S. 53).

<sup>4</sup> Olaf von Drachenfels: Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen; Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 32. Jg. Nr. 1 1 – 60 Hannover 2012

lich des alten Dorfkerns eine homogene Siedlungsstruktur besitzt. Erholungsrelevante Infrastrukturen sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Wege werden nur zur wohnungsnahen Erholung genutzt. Das Beienroder Holz erschließt sich erst nach 1,4 km bzw. hinter der Autobahn B 39 nach 1,6 km über landwirtschaftliche Wege als potentieller Erholungsbereich.

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit

An das geplante Baugebiet schließen sich westlich und südlich landwirtschaftliche Flächen ohne Tierhaltung an. Potentielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sind im Umfeld nicht auszuschließen. Sie sind jedoch im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu tolerieren.

Der Bereich ist durch die östlich verlaufende Kreisstraße K 1 und die im Westen in 900 m Entfernung vorbei führende BAB A 39 vorbelastet, welche nachts für die Lärmbelastung bei Westwind eine erhebliche Rolle spielt.

Ein Immissionsgutachten zur Beurteilung potentieller Immissionsbeeinträchtigungen liegt vor.<sup>5</sup>

##### 3.2.1.1

#### Straßenverkehrslärm

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen wie der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' von Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Orientierungswert in dB(A) tags (6.00-22.00) 55 dB(A), nachts (22.00-6.00 - lauteste Nachtstunde) 45 dB(A) festgelegt.

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind für WA-Gebiete Immissionsgrenzwerte von 59 / 49 dB(A) einzuhalten.

Der Planbereich ist durch die östlich verlaufende Kreisstraße K 1 vorbelastet. Die Randbebauung wird einer Schallbelastung ausgesetzt, die von dem Verkehr auf der K 1 mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von innerorts über 50 km/h und außerorts 70 km/h abhängt. Das Verkehrsaufkommen betrug bei einer Zählung vom 26.09.2013 im Bereich des Plangeltungsbereiches 1.101 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 2,4 %. Im Schalltechnischen Gutachten wird mit Blick auf den Prognosehorizont 2025 von einer täglichen Verkehrsbelastung von 1.500 Kfz/24 h einschließlich der Verkehrszunahme durch das Plangebiet ausgegangen.

Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (ohne aktiven Lärmschutz) ist festzustellen, dass tags (EG) am östlichen Rand des Plangebiets für 7 Baugrundstücke der ersten Baureihe ein Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) (Überschreitung um 7 dB(A)) erreicht werden kann. Erst im Abstand von ca. 20 - 25 m zur Straßenachse kann der Orientierungswert eingehalten werden. Für eine abwägungstaugliche Überschreitung der Orientierungswerte bis 3 dB(A) ist nur der äußerste Rand der Baugrundstücke betroffen, was bewirkt, dass selbst straßenzugewandt die Anord-

<sup>5</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Beienrode – Am Grasstieg Süd“ auch 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre; Garbsen/Hannover-Berlin-Jena-Rostock, 14.04.2014, S. 12-16.



nung von Außenwohnbereichen möglich ist.<sup>6</sup>

In der Plangebietsmitte liegt tags der von der A 39 verursachte Teilschallpegel bei Westwind bei ca. 47 dB(A), der von der inneren Erschließung bei 37 dB(A).

In der Nachtzeit kann auch der Orientierungswert am östlichen Rand des Plangebiets um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Wenn vorausgesetzt wird, dass nachts im Freiflächenbereich ein Schutzanspruch nicht besteht, ist ein Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) (Überschreitung um 6 dB(A)) an den straßenzugewandten Fassaden zu verzeichnen. Davon sind 9 Gebäude betroffen.

Eine Pegelminderung kann durch die Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der Lärm abgewandten Seite oder bauliche passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster mit Schallschutzklasse 2 bei Massivhäusern mit einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % im Lärmpegelbereich III, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

In der Plangebietsmitte liegt nachts der von der A 39 verursachte Teilschallpegel bei Westwind bei ca. 41 dB(A), der von der inneren Erschließung bei 29 dB(A).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich bei entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen die maßgebenden Orientierungswerte in allen Teilen des geplanten Baugebietes tags und nachts grundsätzlich auf ein unbedenkliches Maß einschränken lassen (60 % der Plangebietsfläche liegen im Lärmpegelbereich I, 9 Gebäude im Lärmpegelbereich II und 7 Gebäude im Lärmpegelbereich III).<sup>7</sup>

### 3.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur der Region 6 „Weser-Aller-Flachland“ und zu der Unterregion „Meiner Lehmplatte“ (624.01) im ostbraunschweigischen Flachland. Für die Einstufung der in Niedersachsen gefährdeten Arten in Gefährdungskategorien gehört das Plangebiet zur Roten Liste-Region T „Tiefeland“, für die Umsetzung der FFH-Richtlinie gehört das Plangebiet zur atlantischen biogeographischen Region.

Um Aussagen über das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu erhalten, wurde Mitte Mai 2014 eine Ortsbegehung im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Biotoptypenkartierung des Landkreises Helmstedt von 2011 zugrunde gelegt, die Wertstufen der Biotope allerdings an die Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf v. Drachenfels (2012) angepasst. Zur Erfassung der Tierarten wurde eine Bestandserfassung von Brutvögeln<sup>8</sup> (4 Kartierungen von Ende März/Anfang April bis Ende Mai zu jeweils 1,5 Std) durchgeführt.

#### 3.2.2.1 Heutige potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Nach SCHRÖDER (1990) würde sich im Plangebiet als vorherrschende Pflanzengesellschaften ein Flattergras-Buchenwald mit Übergängen oder im Wechsel mit Eichen-Hainbuchenwald (*Milio-Fagetum*) entwickeln.<sup>9</sup> Als Tieflagen-Buchenwald des Flach-

<sup>6</sup> ebenda, S. 12

<sup>7</sup> vgl. ebenda, S. 12-17.

<sup>8</sup> ÖKOTOP; Juni. 2014: Baugebiet „Am Grasstieg Süd“, Gemeinde Lehre - Brutvogelkartierung und Bestandsbewertung, Braunschweig.

<sup>9</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.

landes und des unteren Hügellandes wächst der Flattergras-Buchenwald auf tiefgründigen sandigen Lehmböden und ist in der Bodenschicht durch eine üppige Krautvegetation gekennzeichnet.

#### 3.2.2.2 Flora - vorkommende geschützte Arten

Über Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Pflanzenarten liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf den umliegenden Flächen keine Untersuchungen vor.

Durch Herbizideinsatz und intensive Stickstoffdüngung ist davon auszugehen, dass auf der Ackerfläche gefährdete Pflanzenarten nicht vorkommen; die Ackerfläche wird als **Gebiet von geringer Bedeutung** (Wertstufe I) eingestuft.

#### 3.2.2.3 Flora – Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>10</sup>. Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel angegeben.

##### 3.2.2.3.1 Innerhalb des Plangebietes vorkommende Biotope

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird als Ackerland genutzt. Der festgestellte Biototyp (A) im Bereich der Wohnbaufläche ist bei sehr intensiver Nutzung von geringem ökologischem Wert.

Die Bestandssituation für das Schutzgut im B-Plangebiet wird durch die im November 2013 durchgeführte Bestandsaufnahme der Biotoptypen in der folgenden Tabelle charakterisiert und bewertet (siehe Anhang 2).

Biotop- typennr.	Biotopy- penkürzel	Biototyp	Flächen- größe in ha	Wert- stufe	gesetzlicher Schutz BNatSchG
11.1.2	A	Basenreicher Lehmacker	2,723	I	
4.13.3	FGR	Nährstoffreicher Graben	0,002	II	

Tabelle 1 Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

Durch langjährige intensive Nutzung und Düngung der Ackerflächen fehlen gefährdete Pflanzenarten und die Pflanzenartenzahl entspricht nicht den biotopspezifischen Erwartungswerten. Bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert sind Vorkommen regional oder lokal gefährdeter oder zurückgehender Arten nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt<sup>11</sup> ist das Plangebiet als Bereich mit Grundbedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften eingestuft.

Nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS) ist die von der Wohnbebauung in Anspruch genommene Ackerfläche einem Gebiet von

<sup>10</sup> Olaf von Drachenfels: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2011.

<sup>11</sup> ebenda.



geringer Bedeutung (Wertstufe I) zuzurechnen.

Der nährstoffreicher Graben (zeitweise trockenfallend) wird trotz ein- bis zweijähriger Grabenräumung als Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) eingestuft.

### 3.2.2.3.2 An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Biotope

In der unmittelbaren Umgebung westlich, südlich und z. T. östlich der Dorflage herrschen weiträumige Ackerflächen vor.

Im Norden liegen Gebäude, Verkehrsflächen und Grünanlagen des Siedlungsbereiches.

Die im 500 m Umkreis des Plangebietes oben beschriebenen Biotope sind in der folgenden Tabelle vorzufinden (siehe auch Anhang 2).

Biotop- typennr.	Biotoptyp- penkürzel	Biotoptyp	Wert- stufe	gesetzl. Schutz BNatSchG
<b>GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE</b>				
2.2.1	BMS	Mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch	III	
2.13.1	HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe		
2.11	HN	Naturnahes Feldgehölz	IV	
<b>BINNENGEWÄSSER</b>				
4.13.3	FGR	Nährstoffreicher Graben	II	
<b>GRÜNLAND</b>				
9.6.1	GIT	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	II	
9.6.3	GIA	Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche, Beweidung	II	
<b>RUDERALFLUREN</b>				
10.4.2	UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III	
<b>ACKER- UND GARTENBAUBIOTOPE</b>				
11.1	A	Acker	I	
<b>GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE</b>				
12.11.	PSP	Sportplatz	I	
<b>GEBÄUDE; VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>				
13.1.1	OVS	Straße	I	
13.1.11	OVW	Weg	I	
13.7.2	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	I	
13.8.1	ODL+	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (struktureich)	III	
13.9.3	ONH+	Sonstiges historisches Gebäude, struktureich	III	

Tabelle 2 - Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes (500 m Umkreis)

Im Umfeld des Bauvorhabens ist ein Schutzgebiet gem. § 26 BNatSchG ausgewiesen (ca. 300 m), es befinden sich hier aber keine gem. § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope.

## Bewertung

Die Ackerflächen sind aus floristischer Sicht nach dem Kartierschlüssel der Biotop-typen (v. DRACHENFELS) einem naturfernen Biotoptyp von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II) zuzurechnen.

### 3.2.2.3.3 Innerhalb der Eingriffsfläche vorkommende Tierarten

Angaben zu den für die Fauna wertvollen Bereichen, den für die Gastvögel avifaunistisch und die Brutvögel wertvollen Bereichen werden für die Fläche des geplanten Bauvorhabens nicht verzeichnet.

Über Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Tierarten liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Untersuchung vor.

Aktuelle Tierkartierungen bzw. konkrete Artnachweise liegen für das Plangebiet vor.

#### Brutvögel

Die Tierartengruppe der Brutvögel wurde innerhalb des Untersuchungsraumes in der Zeit von März bis Ende Mai kartiert.<sup>12</sup>

Die Eignung des Plangebietes für ackerbrütende Vogelarten ist gegenwärtig dadurch sehr stark vermindert, dass die Ackerflächen z. Z. intensiv genutzt werden. Die jahreszeitlich frühe und großflächige Ackernutzung wirkt sich extrem negativ auf die Brutvogelfauna aus und verhindert einen möglichen Bruterfolg. Darüber hinaus stellt die Nähe der mäßig befahrenen Kreisstraße K 1 (1.100 Kfz/24 h) eine optische sowie akustische (z. B. Maskierung der Kommunikationssignale) nicht zu vernachlässigende Beeinträchtigung der Avifauna dar. Dies und die Nähe zur vorhandenen Bebauung dürften die Gründe sein, warum Brutvögel innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen und die Ackerflächen im Geltungsbereich gegenwärtig geringe Habitatqualitäten aufweisen.

Die vegetationslose Ackerfläche ist verglichen mit anderen Landschaftsstrukturtypen das faunistisch weitaus ärmste Biotop. Diese Deckungsarmen Habitatstrukturen sind jedoch Nahrungsareale für 18 Vogelarten, die an den umliegenden Grünflächen insbesondere die privaten Gartenflächen des Baugebietes „Am Grasstieg“ gebunden sind.

Vogelart	Schutz		RL		Status
	EU- VRS	Bund	NI	D	
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )		§			NG
Bachstelze ( <i>Motacilla alba</i> )		§			NG
Bluthänfling ( <i>Carduelis cannabina</i> )		§	V		NG
Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> )	4.2	§	3	3	NG
Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> )		§	V	V	NG
Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> )		§			NG

<sup>12</sup> ÖKOTOP; Juni. 2014: Baugebiet „Grasstieg Süd“ in Lehre-Beienrode – Kartierung Avifauna mit Bestandsbewertung, Braunschweig.



Vogelart	Schutz		RL		Status
	EU- VRS	Bund	NI	D	
Hauszperling ( <i>Passer domesticus</i> )		§	V	V	NG
Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )		§			NG
Heckenbraunelle ( <i>Prunella modularis</i> )		§			NG
Jagdfasan ( <i>Phasianus colchicus</i> )		§			NG
Mehlschwalbe ( <i>Delichon urbicum</i> )		§	V	V	NG
Rabenkrähe ( <i>Corvus corone</i> )		§			NG
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )		§			NG
Rauchschwalbe ( <i>Hirundo rustica</i> )		§	3	3	NG
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )		§§			NG
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )		§§	2	2	NG
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )		§	V		NG
Wiesenschafstelze ( <i>Motacilla flava</i> )		§§			NG

Tabelle 3 Wertgebende Vogelarten innerhalb des Plangebietes mit Angaben zum Gefährdungsgrad und Schutzstatus - Verzeichnis der in Nds besonders oder streng geschützten Arten, Stand: 1. Nov. 2008

Gesetzlicher Schutz – EU-VSR: = Vogelschutzrichtlinie Anhang I = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse; Z gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie; Bund = Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 Satz 2 dieser Verordnung; §§ = besonders geschützte Art; § = streng geschützte Art; RL = Rote Liste; NI = Einstufung nach Roter Liste Niedersachsen, D = Einstufung nach Roter Liste Deutschland; 1 = vom Aussterben bzw. Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; D = Daten unzureichend; V = Art der Vorwarnliste; Status: B = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; Brutvögel: BN/BV = Brutnachweis/Brutverdacht, BB = Brutzeitbeobachtung.

In den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands sind 8 bzw. 4 Vogelarten aufgeführt, die als Nahrungsgäste festgestellt wurden.

Landesweit gefährdet ist die Feldlerche (*Alauda arvensis*). In Niedersachsen gefährdeter Nahrungsgast sind weiterhin die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und die Rohrweihe, während der Rotmilan (*Milvus milvus*) als stark gefährdet gilt.

In der Vorwarnliste Niedersachsens werden die Nahrungsgäste Hauszperling (*Passer domesticus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Feldzperling (*Passer montanus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Star (*Sturnus vulgaris*) geführt.<sup>13</sup>

Für Greifvögel, die in benachbarten Wäldern, Feldgehölzen und Ortsrandlagen nisten, spielt das Ackerland eine gewisse Rolle als Nahrungsraum. Von besonderer Planungsrelevanz wäre für den Planbereich die Nahrungsgäste Rotmilan (*Milvus milvus*) und Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) zu nennen, die Arten des Anhangs I der EU-Vogel-

<sup>13</sup> Ebenda S. 5

schutzrichtlinie sind.

Die Rohrweihe ist ein Boden- bzw. Röhrichtbrüter und nistet vorzugsweise in den dichtesten und höchsten Teilen von Röhrichten. Jagdgebiete liegen in der offenen, weitgehend gehölzfreien Landschaft und reichen immer über die Röhrichtzonen hinaus in andere landseitige Verlandungszonen bis weit ins Grün- und Ackerland. Nach einer Bestandsabnahme in der Mitte der 1980er Jahre ist der Bestand seitdem stabil und auf höherem Niveau als in den 1970er Jahren. Das Land Niedersachsen hat eine hohe Verantwortung hinsichtlich Bestands- und Arealerhalts.<sup>14</sup>

Der Rotmilan nistet gern in lichten Altholzbeständen aber auch in kleineren Feldgehölzen; zur Nahrungssuche bevorzugt er große, agrarisch genutzte Flächen. Durch die Rückläufigkeit seines Verbreitungsgebietes und den hohen Anteil am Gesamtbestand in Deutschland hat das Land Niedersachsen eine hohe Verantwortung hinsichtlich Bestands- und Arealerhalts. Die Art hat die höchste Priorität bei der niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz.<sup>15</sup>

Es ist anzumerken, dass generell die Niederung und ihre Randbereiche von den erfassten Greifvögeln regelmäßig aufgesucht werden.

### Bewertung

Verglichen mit anderen Landschaftsstrukturtypen ist der überwiegende Teil des B-Plangebietes von seiner Struktur und bisherigen Nutzung her bzw. durch vorhandene Beeinträchtigungen als ein faunistisch armes Biotop zu betrachten.

Das geplante Baugebiet hat nach Brinkmann<sup>16</sup> lediglich eine Grundbedeutung als Brutvogellebensraum, da dort keine Vogelart brütet.

Das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften nach dem Breuer Modell bedingt durch die Naturferne der Biotoptypen und das Fehlen von gefährdeten Arten der Wertstufe 3 - Bereich von geringer Bedeutung - zuzuordnen.

### 3.2.2.3.4 An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend lebende Tierarten

Faunistisch wertvolle Bereiche sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Wie in anderen Teilen Deutschlands geht auch in Niedersachsen die Artenvielfalt in der Agrarlandschaft zurück. So sind viele Pflanzenarten, die auf einen extensiv bewirtschafteten Acker angewiesen sind, in ihrem Bestand im Rückgang begriffen. Auch früher so häufige Vogelarten wie Rebhuhn, Kiebitz und Feldlerche sind vielerorts bereits fast verschwunden. Trockenlegung, Überbauung, Zerschneidung, Nutzungsänderung und Schadstoff- und Stoffeinträge zu sehen. In erster Linie sind die Arten besonders bedroht, die sehr spezielle Ansprüche an ihren Lebensraum und Standort stellen. Gefährdet sind weiterhin solche Arten, die z.B. aus klimatischen Gründen in Niedersachsen

<sup>14</sup> Vgl. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Juli 2010); Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen; Teil 3: Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Rohrweihe (Entwurf).

<sup>15</sup> ebenda, Rotmilan.

<sup>16</sup> Brinkmann, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 18 (4): 57-128



sen am Rande ihres Areals siedeln. Um den Verlust der Biodiversität zu verhindern und eine Wiederausbreitung der Arten zu bewirken, bietet das Niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz im Teilbereich Acker des Kooperationsprogramms Naturschutz insbesondere Maßnahmen zur Förderung von arten- und blütenreichen Artenschutzstreifen an.<sup>17</sup>

Von besonderer Planungsrelevanz für Brutvögel in mittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet könnten die ausgedehnten Ackerflächen sowie einzelne Wiesenflächen südlich Beienrode als bevorzugtes Brutgebiet der Feldlerche und des Kiebitzes sein.

Hierfür bietet das Land Niedersachsen ein Förderprogramm für die Extensivierung von Anbauverfahren auf Ackerflächen zur vorrangigen Schaffung bzw. Erhaltung von Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen für Vogel- und sonstige Tierarten der Feldflur an (Förderkulisse Kooperationsprogramm Naturschutz).

Im Unterteilbereich "Vogel- und Tierarten der Feldflur" (FM-Nr. 432) dieses Programms wird die Extensivierung von Anbauverfahren auf Ackerflächen gefördert. Vorrangig sollen aber Brut-, Nahrungs- oder Rückzugsflächen (Lebensraumstrukturen) für Vogel- und sonstige Tierarten der Agrarlandschaft geschaffen oder erhalten werden.

Im Unterteilbereich "Ackerwildkräuter" (FM-Nr. 431) wird die Extensivierung von Anbauverfahren auf Ackerflächen gefördert. Damit soll erreicht werden, dass vor allem nach der Roten Liste Niedersachsen und Bremen landesweit vom Aussterben bedrohte und stark gefährdete Pflanzenarten (z.B. Adonisröschen, Feldrittersporn, Lämmersalat) und Pflanzengesellschaften erhalten bleiben.

Außerhalb des geplanten Baugebietes wurden 2 Brutvogelarten festgestellt. Die in der Tabelle 3 aufgelisteten Vogelarten waren lediglich Nahrungsgäste.

Vogelart	Schutz		RL		Status
	EU- VRS	Bund	NI	D	
Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> )	4.2	§	3	3	BV(2)
Wiesenschafstelze ( <i>Motacilla flava</i> )		§			BV(1)

Tabelle 4 Wertgebende Vogelarten innerhalb des Plangebietes mit Angaben zum Gefährdungsgrad und Schutzstatus - Verzeichnis der in Nds besonders oder streng geschützten Arten, Stand: 1. Nov. 2008

Gesetzlicher Schutz – EU-VSR: = Vogelschutzrichtlinie Anhang I = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse; Z gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie; Bund = Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 Satz 2 dieser Verordnung; §§ = besonders geschützte Art; § = streng geschützte Art; RL = Rote Liste; NI = Einstufung nach Roter Liste Niedersachsen, D = Einstufung nach Roter Liste Deutschland; 1 = vom Aussterben bzw. Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; D = Daten unzureichend; V = Art der Vorwarnliste; Status: B = Brutvogel, NG = Nahrungsgast; Brutvögel: BN/BV = Brutnachweis/Brutverdacht, BB = Brutzeitbeobachtung.

Die gefährdete Feldlerche brütet im Kulturland (Acker und Grünland), aber auch in Brachen und an Wege- und Grabenrandparzellen. Die Art ist fast landesweit vertreten. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft trat eine deutliche Ausdünnung der Be-

<sup>17</sup> vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Kooperationsprogramm Naturschutz, Teilbereich Acker

stände insbesondere in den ertragreichen Börden ein. Die Feldlerche musste in die Rote Liste aufgenommen werden. Die Bestände werden auf 200.000 Brutpaare geschätzt.

Die 450 m östlich des Plangebietes angrenzende Schunterau ist als Brut-, Schutz- und Nahrungsbiotop für die Tierwelt von besonderer Bedeutung. Avifaunistisch ist die Schunterau als bedeutend einzustufen, da sie bereits als Vogelbrutgebiet regionale Bedeutung für verschiedene geschützte Vogelarten hat. Nachgewiesen wurde u. a. der Wachtelkönig (*Crex crex*) [RL Nds. 1] (gleichzeitig Art der EU-Vogelschutzrichtlinie), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) [RL Nds. 2], der Neuntöter (*Lanius collurio*) [RL Nds. 3], der Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*) [RL Nds. 3], die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) [RL Nds. 3], und schließlich die Greifvogelarten Rotmilan (*Milvus milvus*) [RL Nds. 3] und Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) [RL Nds. 3] als Nahrungsgäste.

Im ca. 1 km entfernten EU Vogelschutzgebiet SPA 3630-401 „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ brüten unter anderem etwa 10 Paare des Rotmilans. Das östliche und insbesondere das südliche Niedersachsen gehört mit zum weltweiten Dichtezentrum des Rotmilans, der in Niedersachsen von der Staatlichen Vogelschutzwarte beim Niedersächsischen Landesamt für Ökologie als „stark gefährdet“ eingestuft wird. Da dieser Vogel große Raumansprüche hat (struktureiche Landschaft aus Äckern, Grünland, Gewässern oder Dorfrandbereiche), sind die Ackerflächen südlich von Beienrode als Nahrungsraum zu betrachten.

### Bewertung

Bedingt durch das Brutvorkommen einer gefährdeten Art (Feldlerche) ist das unmittelbare Umland des Vorhabens hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften nach dem Breuer Modell als ein Bereich der Wertstufe 2 - **Bereich von allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz - einzustufen.

### 3.2.3

#### Schutzgut Boden

#### 3.2.3.1

#### Naturräumliche Gegebenheiten

Die heute sichtbaren Merkmale des Landschaftsbildes im Plangebiet wurden wesentlich im Quartär geprägt, das sich in die Eiszeit (Pleistozän) und die heute noch andauernde Warmzeit gliedern lässt. Im Pleistozän drangen riesige Gletscher aus Skandinavien vor, die bis dahin vorhandene Mulden und Sättel glätteten und teilweise ein ebneten. Dabei wurden teilweise von weither transportierte Sedimente am Fuß des Gletschers als Geschiebelehm oder –Sand abgelagert.

Durch das Abschmelzen der Gletscher im Holozän kam es zur Ausbildung der heutigen Urstromtäler, worin sich das Wasser einen Weg zum Meer suchte. Aus dieser Zeit stammen die Schmelzwassersande der Allerniederung sowie die mehr Schluff enthaltenden Sedimente der Schunterneriederung.

#### 3.2.3.2

#### Bodenart

Das Planungsgebiet liegt auf der geologischen Karte 1:25.000 Blatt 3630 Wolfsburg Süd und wird geologisch durch die Schandelahe Mulde im Osten des Salzstockes von Lehre geprägt. Nach der vom Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erstellten und mit Hilfe der Methodenbank des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) entstandenen Bodenübersichtskarte (BÜK) im Maßstab 1:50.000 hat sich im Plangebiet entsprechend dem geologischen Bau im Laufe der



Bodengenese über Schluff- und Tonsteine des Doggers (Mittlerer Jura) auf gemischt-körnige bindige Ablagerungen aus glazifluvialen sandig-kiesig-tonigem Schluff (Geschiebedecksande) aus der Weichsel-Kaltzeit und dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit (Endmoräne im Saale-Bereich)

- ▶ eine überwiegend feinkörnige, bindige, leicht plastische, z.T. organische Pseudogley-Braunerde und
- ▶ im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches kleinflächig Pelosol- Pseudogley bzw. Pseudogley-Pelosol entwickelt.<sup>18</sup>

Diese lehmigen bindigen Sandböden (Bodenklasse 4-5 für Erdarbeiten nach DIN 18300) sind durch ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential für Ackerland und ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential für Grünland gekennzeichnet.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor.<sup>19</sup> Die angetroffene Schichtenfolge zeichnet sich durch folgende Verhältnisse aus:

- ▶ Mutterboden: ca. 0,3 m Stärke,
- ▶ Sande: schluffige feinsandige Mittelsande, örtlich mit Geschiebelehm überdeckt, ca. 0,5 m Stärke, im Nordwesten bis rund 2,5 m und am Nordostrand bis 4,8 m Tiefe.
- ▶ Geschiebelehm: schluffiger, bindiger Schiebelehm aus natürlichen Sande und Kiese mit sandigen und schwach tonigen Beimengungen von 0,8 m bis 1,0 m Tiefe auf 1/3 der Gesamtfläche.
- ▶ Ton: steifer Ton bis 1,0 m Tiefe, darunter mit halbfester Konsistenz auf den restlichen Flächen.

Aus der Schichtenfolge ist davon auszugehen, dass das natürlich dem Oberboden unterlagernde Bodenmaterial (Ton und Geschiebelehm) Durchlässigkeiten aufweist, die außerhalb des zulässigen Bereiches nach DWA-A 138 liegen, sodass eine geordnete Versickerung (nur über die belebte Bodenzone) nicht möglich ist. Nur auf den nordwestlichen Flächen mit einem ausreichenden Grundwasserflurabstand sind örtlich für wenige Grundstücke Versickerungsanlagen möglich. Es sind Einzelnachweise erforderlich.<sup>20</sup>

Die Bauflächen werden von anstehenden Tonen und bindigen Geschiebelehmen geprägt, die bei steifer Konsistenz tragfähig und zur Abtragung von Bauwerkslasten (für Flachgründungen von unterkellerten und nichtunterkellerten Gebäuden) geeignet sind. Nachteilig ist die Wasserempfindlichkeit, die sich wegen der hohen Feinkornanteile bei Bearbeitung und bei Wasserzutritt auswirkt. Weiche Böden verlieren an Tragfähigkeit. Am Nordrand wird der Ton von Sandschichten überlagert, die gut tragfähig sind und uneingeschränkt zur Gründung herangezogen werden können.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> www.lbeg.niedersachsen.de - NIBIS-Datenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

<sup>19</sup> GGU mbH: Lehre-Beienrode, Erschließung Baugebiet "Am Grasstieg Süd", – Baugrunduntersuchung- und Erschließungsgutachten, Braunschweig, 19.05.2014.

<sup>20</sup> ebenda, S. 24.

<sup>21</sup> ebenda, S. 14-15.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist der Anschluss der privaten Grundstücke an ein Kanalnetz zur Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Retentionsbecken gedrosselt in die Vorflut geleitet. Auf dem Standort des Regenrückhaltbeckens lagert unterhalb der Mutterbodenschicht Ton mit steifer bzw. mit halbfester Konsistenz.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturhistorischer Bedeutung, seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

#### Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Böden vor, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Ca. 500 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung (Mülldeponie Am Roterberg). Es handelt sich um eine mit Bauschutt, Hausmüll und Sperrmüll verfüllte Grube. Da die Fließrichtung des Grundwassers nach Westen führt und der vorliegende Plangeltungsbereich östlich des Altstandortes liegt, wird aus diesen Gründen davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser besteht.

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit

Eine Vorbelastung des Bodens ist in der sehr langjährigen intensive Ackernutzung im Plangebiet zu sehen, die im Zusammenhang mit dem Eintrag von Nährstoffen und Pestiziden eine fortwährende mechanische Beanspruchung des Bodengefüges hervorruft.

Die im Plangebiet angetroffenen Böden weisen eine geringe Trockengefährdung auf.<sup>22</sup>

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt<sup>23</sup> ist das Plangebiet als Bereich mit beeinträchtigten Funktionen der Böden im Naturhaushalt und mit sehr hohem bis äußerst hohem Verdichtungsrisiko eingestuft.

#### Bewertung

Als stark überprägter Naturboden mit durch die langjährige intensive Ackernutzung hervorgerufener Zerstörung des Bodenprofils sowie der Bodeneigenschaften (Nährstoff- und Biozideintrag) ist das Plangebiet der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung) zuzuordnen.

#### 3.2.4

#### **Schutzgut Wasser**

##### 3.2.4.1

#### **Schutzgut „Oberflächengewässer“**

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Unmittelbar jenseits der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft in Nord-Südost-Richtung ein Gewässer III. Ordnung, das als Vorflut für die westlich am Hang gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dient.

<sup>22</sup> Niedersächsischer Landesamt für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1:200.000, Hannover 1979.

<sup>23</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt



### 3.2.4.2 Schutzgut Grundwasser

Messungen zum Grundwasserflurabstand liegen vor.

„Die Baugrundverhältnisse auf der überwiegenden Fläche des Neubaugebietes werden vom Tonuntergrund und von schwach durchlässigem Geschiebelehm als Deckschicht dominiert. Auf diesen bindigen Böden tritt das Grundwasser nur in Form von Stauwasser und Schichtenwasser auf. Hinweise auf einen Kluftwasserleiter konnten nicht festgestellt werden... Ein Porengrundwasserleiter ist im Geschiebelehm und im Tonuntergrund nicht vorhanden.“<sup>24</sup>

Die Grundwasserneubildungsrate auf den Ackerflächen liegt überwiegend zwischen 151-200 mm/a (mittel), in der östlichen Spitze des Planbereichs liegen die Werte unter 51 mm/a (sehr gering) auf.<sup>25</sup>

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt<sup>26</sup> wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt eingestuft und in Bezug auf die Grundwasserversorgung die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecoprop als mittel eingeschätzt.

Auf dem überwiegend größten Teil des Plangebietes bilden sich Stauwasserstände und es kann Schichtenwasser in allen Höhenlagen angeschnitten werden, die punktuell durch Schadstoffeinträge gefährdet werden können. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

#### Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Grundwassersituation und Oberflächengewässer nach dem Breuer Modell der Wertstufe 2 - **Bereich von allgemeiner Bedeutung** – zuzuordnen.

### 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch liegt das Planungsgebiet in einer Übergangszone zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Im Plangebiet ist das Klima den gemäßigt subkontinental geprägten Regionen Südost-Niedersachsens zuzuordnen. Diese subkontinentale Prägung ist durch kürzere, dafür aber wärmere Sommer und eher kühlere Winter gekennzeichnet. Die Jahrestemperatur liegt bei durchschnittlich 8,5° C im gemäßigten Bereich, wobei die mittleren Temperaturschwankungen 16,0 – 17,0° C betragen. Das Klima mit einer geringeren Niederschlagsmenge und einem Niederschlagsmaximum im Sommer ist als mittelfeucht bei Jahresniederschlägen mit 600 bis 700 mm jährlich zu kennzeichnen.

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit / Wertigkeit

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des flachen Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegen-

<sup>24</sup> GGU mbH: Lehre-Beienrode, Erschließung Baugebiet "Am Grasstiege Süd", – Baugrunduntersuchung- und Erschließungsgutachten, Braunschweig, 19.05.2014, S. 13

<sup>25</sup> www.lbeg.niedersachsen.de - NIBIS-Datenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

<sup>26</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt

über geländeklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

Aus dem Kfz-Verkehr der in unmittelbarer Entfernung verlaufenden Kreisstraße K 1 können sich Schadstoffe anreichern. Es ist von einer mittleren Luftbelastung auszugehen.

Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt und für den Menschen wird im LRP als mäßig beeinträchtigt eingestuft und wird für die Luftaustauschfunktion als Ausgleichsraum eingestuft.<sup>27</sup> Im Landschaftsplan wird der Planbereich als ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Kaltluftentstehung eingestuft.

#### Bewertung

In klimaökologischer Hinsicht ist das aus Acker ohne Baumbestand bestehende Planungsgebiet mit einer mittleren Kaltluftproduktivität angesichts seiner Lage im Randbereich einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur ohne signifikante Kaltluft-abflüsse als mäßig beeinträchtigter Bereich zu betrachten und nach dem Breuer-Modell der Wertstufe 2 - **Bereich von Bedeutung** - einzuordnen.

### 3.2.6

### Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

#### 3.2.6.1

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Beienrode. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten. Diese werden als schlecht eingebundene, das Landschaftsbild beeinträchtigende Elemente bewertet. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist der Landschaftsraum durch ungegliederte Ackerflächen gekennzeichnet, in denen naturnahe Vegetationsstrukturen ganz fehlen. Biotope mit hoher oder sehr hoher Erlebnisqualität kommen in unmittelbarer Nähe nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich in der ökologischen Landschaftseinheit Lehrer Lehmplatten- und Hügelland und in einem Erlebnisraum mit ungegliederter Flur, ein von Acker dominiertes Offenland, welches durch lineare Strukturen wie Feldhecken, Baumreihen oder Einzelelemente kaum gegliedert wird.

Die Wertungen der einzelnen Eigenschaftsmerkmale Vielfalt, Eigenart und Naturwirkung, die unter dem Begriff Landschaftsbild zusammengefasst werden können, werden im LRP mit 5 verschiedenen Stufen dargestellt (hoch, mäßig bis hoch, mäßig, gering bis mäßig, gering).

In dem betroffenen Erlebnisraum werden die drei Eigenschaftsmerkmale Vielfalt und Eigenart als gering bis mäßig und Naturwirkung als gering bewertet (LRP Seite 105).

Weite freie Blickbeziehungen, die das Landschaftserleben prägen, insbesondere auf das Beienroder Holz in 950 m Entfernung in westlicher, südwestlicher und südlicher Richtung sowie auf die östlich gelegene Schunteraue sind möglich. Diese Elemente vermitteln das Erlebnis einer z.T. weiträumig geschlossenen vielfältigen Landschaftseinheit.

<sup>27</sup> ebenda.



Das Landschaftsbild am Standort zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- ▶ Bereich ohne Anteil naturnaher Elemente bzw. natürlich wirkender Biotoptypen in mittelbarer Nähe,
- ▶ dörflicher Siedlungsrand ohne regional- oder ortstypische Bauformen,
- ▶ kaum eingegrünter Ortsrand verglichen mit der Baukörpergestalt,
- ▶ bei vorhandener Grundstückseinfassung Verwendung von nicht heimischen Gehölzen (Lebensbaum, etc.).
- ▶ einen mittleren Grad an Zerschneidung durch Verkehrsstrassen wie die Kreisstraße 1 und die Bundesautobahn A 39.

### 3.2.6.2 Erholung

Die landwirtschaftlichen Flächen um das Plangebiet zeichnen sich durch eine stark ausgeräumte Landschaft aus. Der vorhandene Feldweg in Richtung südliche Feldflur ist für Spaziergänge wegen fehlender Anbindung ungeeignet. Ausflugziele in die näheren Waldgebiete sind mangels geeigneter ausgebauter landwirtschaftlicher Rundwege nicht möglich.

Nahe, attraktive Landschaftselemente und -komplexe, die zu wohnungsnahen Erholungsaktivitäten einladen, sind vorhanden, jedoch durch fehlende Anbindung nicht erreichbar. Erst nach 1,4 bzw. 1,5 km Fußmarsch sind die Waldflächen des Beienroder Holzes über landwirtschaftliche Wege ohne Begleitvegetation zu erreichen. Zusammenfassend besitzt die Planfläche und seine Umgebung kein ansprechendes, abwechslungsreiches Landschaftsbild mit erhöhtem Erholungswert.

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit

Das Planungsgebiet und das umgebende Areal haben durch die Topographie sowie die Nähe zu stark beeinträchtigten landwirtschaftlichen Flächen ein niedriges Potential für die Erholung in der freien Landschaft. Durch die durch geringe Reliefenergie bestimmte Einsehbarkeit wird die negative Auswirkung vorhandener weit wirkender landschaftsbestimmender Elemente wie die Randbebauung in diesem Raum noch verstärkt.

#### Bewertung

In der Karte 6 des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Helmstedt „Vielfalt Eigenart und Schönheit“ bei „Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft“ wird die ungegliederte Flur des Planbereiches und seiner Umgebung als stark beeinträchtigter Raum - die dritte von vier Wertstufen - und die nördliche Randbebauung als mäßig beeinträchtigter Bereich für die Erholung in Natur und Landschaft bewertet.

Im Landschaftsplan befindet sich die Ackerfläche innerhalb einer Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung - die dritte von drei Wertstufen -, ohne Anteil naturbetonter Biotoptypen; der Siedlungsrand weist einen störenden Übergang auf.

Nach dem Breuer-Modell wird das Untersuchungsgebiet bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild nach dem Kriterium naturraumtypische Vielfalt und Eigenart als **reich von geringer Bedeutung** (Wertstufe 3) beurteilt.

### 3.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder Bodendenkmäler

noch Anlagen nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen, oder andere wertvolle Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Nördlich des Plangebietes ist beiderseits der Straße „Am Grasstieg“ eine Fundstelle bekannt, die in der Fundstellenkartei des Nds. Landesamtes für Denkmalschutz als Nr. 4 geführt wird. Die dort gefundenen Keramikscherben deuten auf einen Urnenfriedhof der Eisenzeit hin. Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grund der geringen Entfernung zur Fundstelle nicht auszuschließen.

Bezüglich dieses Schutzgutes ist das Plangebiet von Bedeutung.

Im laufenden B-Planverfahren sind die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen, um im Vorfeld Vorkehrungen im Zusammenhang mit Erschließungsarbeiten rechtzeitig treffen zu können (§ 2 Abs. 3 NDSchG). Bei den Bauarbeiten sind die ausführenden Baufirmen durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG hinzuweisen.

### 3.2.8

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen des Vorhabens können sich positiv oder negativ auf die jeweiligen Schutzgüter auswirken.

Die Wirkungen der Versiegelung haben Folgewirkungen sowohl auf den Boden als auch auf den Wasserhaushalt, diese wiederum auf das Kleinklima und damit auf die Standorte bestimmter Tiere und Pflanzen.

Die Überbauung führt zum Verlust belebten intensiv genutzten Bodens sowie von Versickerungs- und Verdunstungsfläche. Mit dem Vorhaben können angrenzende Lebensräume für die heimische Tierwelt beeinträchtigt werden. Das Landschaftsbild wird über das jetzige Maß hinaus negativ verändert.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bestand wirken sich nicht erheblich nachteilig auf einzelne Schutzgüter aus.

Es ist keine relevante, über die oben beschriebenen Wirkungen hinausgehende Verstärkung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch das Bauvorhaben zu erkennen.



## 4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

### 4.1 Beschreibung der Wirkfaktoren

Die vom Bebauungsplan „Am Grasstieg Süd“ hervorgerufenen Umweltauswirkungen sind im Folgenden differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren dargestellt.

#### 4.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

##### Flächeninanspruchnahme/Bodenverdichtung

Die nicht bebaute Fläche der jeweiligen Grundstücke wird vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche in Anspruch genommen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

##### Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau eines zukünftigen Wohngebietes werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Für die Rückhaltungsanlage sind Erdbewegungen erforderlich.

##### Wasserentnahmen

Mit Entnahme von Grundwasser ist nicht zu rechnen.

##### Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

##### Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen.

##### Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel bei Tage.

##### Lärm

Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärmentwicklungen zu erwarten.

##### Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

##### Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

##### Optische Störungen

Sie können bei einzelnen Tierarten zur Aufgabe der Nahrungssuche oder des Brutplatzes führen.

##### Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den in Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorüber-

gehend verändern.

### 4.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren Flächeninanspruchnahme

Sie führt zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

#### Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zur Veränderung des Mikroklimas.

#### Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von den versiegelten Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

#### Veränderung des Niederschlagsabflusses

Das anfallende Oberflächenwasser versickert nicht vor Ort, sondern kann über eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung in die Vorflut abgeleitet werden.

#### Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden können optische Störwirkungen ausgehen.

Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich ändern. Straßenverkehrsanlagen werden mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet.

### 4.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### Abwässer

In Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser mit Schadstoffen belastet.

#### Erschütterungen

Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

#### Lärm

Die angrenzenden Wohnbereiche und die Tierlebensräume werden stärker als bisher verlärm.

#### Optische Störungen

Sie können bei einzelnen Tierarten zur Aufgabe der Nahrungssuche oder des Brutplatzes führen.

#### Luftverunreinigungen

Durch den Kfz-Verkehr wird die Luft mit Schadstoffen angereichert.



## 5 BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNGSMAßNAHMEN

### 5.1 Schutzgut „Mensch“

#### 5.1.1 Verkehrslärm

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Osten über die Glentorfer Straße, die den Verlauf der inneren Erschließung weitestgehend bestimmt.

##### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist mit erhöhter Entwicklung von Lärm und Staub durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

##### Anlagebedingte Wirkungen

Es sind keine Wirkungen vorhanden.

##### Betriebsbedingte Wirkungen

##### innerörtlicher Verkehr

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldqualität der angrenzenden Wohnbebauung kann durch Schallemissionen durch Besucher- und Lieferverkehr erfolgen. Da die Erschließung über die Glentorfer Straße (Kreisstraße K 1) erfolgt, können Konflikte für die Anlieger der Kreisstraße durch eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs entstehen.

Zur Beurteilung potentieller Immissionsbeeinträchtigungen liegt ein Immissionsgutachten vor.

Durch die Anbindung des Planbereiches wird von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 228 Kfz/Tag (33 Wohneinheiten - 1,5 PKW/WE - 4 x am Tag bewegt + 30 Bewegungen für Besucher und Versorgungsdienste) ausgegangen. Dies ist in diesem Bereich eine nicht unerhebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung (ca. 21 %) verglichen mit der Zählung im Jahre 2013 mit 1.101 Kfz/24 h. Schalltechnisch wurde die Erhöhung der Verkehrslärmbelastung für den angrenzenden Straßenzug der Glentorfer Straße nicht ermittelt.

Da es sich um eine bestehende Straße handelt, löst die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV keinen Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen für die jetzigen Anlieger der Glentorfer Straße aus. Jedoch um die Lärmbelastung entlang des geplanten Baugebietes zu reduzieren, ist der Standort der Ortstafel zu verlegen, da die Höhe der Lärmimmissionen (Roll- und Windgeräusche eines Fahrzeuges) bekanntlich von der gefahrenen Geschwindigkeit abhängt. Dies gebietet sich auch, um aus Sicherheitsgründen die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße in die Ortsdurchfahrt zu gewährleisten.

##### Bewertung

Eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Dorfbereiche durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet, die über die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) hinausgehen, ist nicht zu erwarten.

## Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

### 5.2

#### Biototypen/Flora

#### 5.2.1

Zur Errichtung der Wohnbebauung erfolgen folgende eingriffswirksame Maßnahmen:

- ▶ Vollversiegelung durch Straßenverkehrsflächen von 2.853 qm Ackerflächen,
- ▶ Teilversiegelung durch Bebauung von 21.871 qm Ackerflächen,
- ▶ Umwandlung einer ca. 1.630 qm großen Ackerfläche zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens,
- ▶ Vollversiegelung durch die verkehrliche Anbindung des Baugebietes und des Regenwasserrückhaltebeckens mit einer jeweils 10 und 5 m lange Verrohrung eines nährstoffreichen Grabens mit Ruderalflur,
- ▶ Umwandlung einer ca. 2.528 qm großen Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche.

##### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist mit Staubemissionen zu rechnen, die zu einer temporären Funktionsbeeinträchtigung von benachbarten Lebensräumen führen können.

Die Bebauung des Geländes mit Wohnbebauung sowie die Straßenverkehrsflächen führen zum Verlust von Ackerflächen.

Durch die Verrohrung des Entwässerungsgrabens findet ein kleinflächiger Totalverlust der Grabenvegetation statt und bringt gleichzeitig die Zerstörung der daran gebundenen Flora und Fauna mit sich. Die verrohrte Fläche steht der Pflanzenproduktion nicht mehr zur Verfügung. Wasser reinigende Effekte entfallen. Durch die Maßnahme wird auf kleiner Fläche der Fauna die Nahrungsgrundlage und der Lebensraum entzogen.

##### Anlagebedingte Wirkungen

Durch die geplante Bebauung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Im Eingriffsraum sind Wuchssorten der gefährdeten Hügellandsippen, der besonders geschützten Sippen nach Bundesnaturschutzgesetz oder der gefährdeten Flachlandsippen nicht bekannt. - Der Eingriff ist als unerheblich zu betrachten -

Durch die Anlage von Hausgärten werden neue Lebensräume für an den Siedlungsraum angepasste Arten geschaffen. Diese Flächen werden - je nach Ausstattung - eine geringe bis mittlere Lebensraumbedeutung für Pflanzen haben.

Durch die Anlage eines Rückhaltebeckens wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen. Sie führt zum Verlust des Biototyps. Die abgetragene Fläche steht zeitweise der Pflanzenproduktion nicht mehr zur Verfügung. Mit der Regenwasserrückhaltung wird ein technisches Bauwerk geschaffen, das als naturfernes Stillgewässer eingestuft wird. Durch die Maßnahme findet kein Biotopwertverlust statt

- Der Eingriff ist als unerheblich zu betrachten -

##### Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Regenwasserrückhaltung wird ein technisches Bauwerk geschaffen, das regelmäßig unterhalten wird. Mit der regelmäßigen extensiven Mahd entsteht anstelle der Ackerfläche punktuell ein gleichwertiges Biotop (artenreicher Scherrasen).