

# **Gemeinde Lehre**

**Ortschaft Wendhausen**



## **Begründung Bebauungsplan Oheweg Ost**

Stand § 10 BauGB

**Ausfertigung**



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	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Baugrenzen	10
4.5 Bauweise	10
4.6 Verkehrsflächen	10
4.7 Grünfläche	11
4.8 Ver- und Entsorgung	12
4.9 Spielplätze	12
5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.1 Anpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles	13
5.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen	13
5.3 Einfriedungen	14
5.4 Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum	14
5.5 Baufeldräumung	13
6. Beurteilung der Lärmsituation	14
6.1 Straßenverkehrslärm	14
6.2 Gewerbelärm	15
6.3 Mehrbelastung der Altbebauung	16
6.4 Immissionen durch Fluggeräusche	16
6.5 Sonstige Immissionen	16
7. Bodengutachten	16
8. Umweltbericht	17
9. Flächenbilanz	17
10. Bodenordnung	18
11. Kosten	18
12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	18
13. Bauleitplanverfahren - Abwägung	18
14. Verfahrensvermerk	18

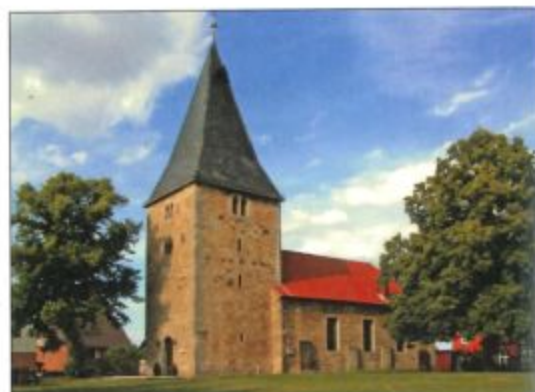


## 1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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 Wendhausen ist mit ca. 1.600 Einwohnern, nach Lehre und Flechtorf die drittgrößte Ortschaft der Einheitsgemeinde Lehre. Sie liegt im Südwesten des Gemeindegebietes in direkter Nachbarschaft zum Grundzentrum Lehre und der Stadt Braunschweig.

Urkundlich wurde der Ort erstmals 1125 erwähnt. Der Name Wenethusen weist auf eine slawischen Besiedlung durch den Stamm der Wenden hin.



Holländerwindmühle, Kirche, Schloss und Schunter sind ortsbildprägende Elemente

Das Unterdorf mit Kirche, Pfarrhof und ehemaliger Dorfschule sowie den landwirtschaftlich geprägten Hofstellen ist der ursprüngliche, historische Ortskern von Wendhausen. Er liegt zwischen zwei Schunterarmen, die einen etwa 400 m breiten und etwa 2 km langen Werder bilden. Besondere Bedeutung erlangte Wendhausen durch die barocke Schlossanlage, die Ende des 17. Jahrhunderts auf der Ruine einer mittelalterlichen Wasserburg entstand. Ein weiteres erhaltenes Denkmal ist die Holländerwindmühle am Dettmerberg.

Südlich vom historischen Unterdorf, zwischen der Schunter und der Berliner Heerstraße, entwickelte sich das Oberdorf, das in den letzten 60 Jahren im

wesentlichen durch Wohnnutzungen ergänzt wurde. Gewerbeflächen sind in Nachbarschaft zur Autobahn A2 südlich der Berliner Heerstraße entstanden.

Von besonderer Bedeutung für Wendhausen ist die verkehrsgünstige Lage an der alten B 248 als Hauptverkehrsachse zwischen den Oberzentren und der direkte Anschluss an die Autobahn A 2. Die gute Erreichbarkeit der Großstädte Braunschweig und Wolfsburg mit deren attraktiven, infrastrukturellen Angeboten sind wichtige Entwicklungspotentiale. Weiterhin verfügt Wendhausen über ein gutes ÖPNV-Angebot.

Die Ausstattung Wendhausens mit öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und mit der Bildungseinrichtung Kindertagesstätte sowie Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren entsprechen in großen Teilen den Funktionen eines Grundzentrums. Zahlreiche örtliche Vereine und Gemeinschaftseinrichtungen bieten Möglichkeiten für Freizeit und Sport und übernehmen soziale Aufgaben.

Ergänzend tragen auch die landschaftliche Einbettung und die Nähe zu Naherholungsbereichen zur Attraktivität Wendhausens als Wohnstandort bei und erklären die Nachfrage nach Bauflächen.

Diesem Bedarf an freien Bauplätzen kann in Wendhausen augenblicklich nicht entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken wurden bereits mit dem Bebauungsplan Oheweg II ausgeschöpft. 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. 3,7 ha große Fläche nördlich der Berliner Heerstraße. Sie schließt im Westen an die vorhandenen Siedlungsflächen an.



Das Baugebiet Oheweg Ost



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 Nordwesten 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.

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 Wendhausen nicht zur Verfügung.

## 2. **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 3,76 ha liegt im Oberdorf von Wendhausen östlich der bestehenden Ortslage zwischen der Berliner Heerstraße und dem Flusslauf der Schunter.

Das städtebauliche Konzept sieht beidseitig des Ohewegs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung vor. Das Bebauungskonzept beinhaltet eine sinnvolle Ergänzung und Arrondierung im Osten der bestehenden Ortslage. Insgesamt sind ca. 42 Einfamilienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen die Grundstücksgröße von 550 - 750 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Norden des Plangebietes wird den Schutzansprüchen des Landschaftsraumes Schuntertal entsprochen.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Oheweges und neuen Wohnstraßen.

### 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 Nordosten des Plangebietes sichergestellt.

## 3 **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### 3.1 **Regionale und kommunale Planungen**

#### 3.1.1 **Landes-Raumordnungsprogramm**

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. Wendhausen 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 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. 42 Wohneinheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines 7-jährigen Planungshorizonts. Durch diesen Bauleitplanung werden die Orientierungswerte für Wendhausen unterschritten und der durch das RROP vorgegebene Umfang der Eigenentwicklung eingehalten.

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.1.4 Landschaftsschutzgebiet

Vom Geltungsbereich des B-Planes werden im Norden Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes 'HE 20 Schuntertal' erfasst.

Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich innerhalb der Gemeinde Lehre über den gesamten Schunterverlauf von Wendhausen bis Beienrode und dient dem Schutz, der Unterhaltung und der Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters der Schunterniederung.

## 3.2 Satzungen

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) 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 „menschenwürdiger 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 Innenentwicklung 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 Wendhausen ermittelt.

Wendhausen gliedert sich bauhistorisch und von der Nutzungsstruktur in zwei unterschiedliche Bereiche. Im Norden auf der 'Schunterinsel' liegt das Altdorf mit den ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Schloss. Der Schlosspark und die hofnahen Betriebs- und Weideflächen ergänzen die Siedlungsbereiche innerhalb der beiden Schunterarme. 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 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

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wendhausen, im Osten der Ortlage, nördlich der Berliner Heerstraße (L 295). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 157, 162/6 und 162/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 158 (Oheweg) in der Flur 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,76 ha.

### 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 Wendhausen 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 werden den Bauherren im Rahmen der Grundstückskäufe übergeben.

## 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 Siedlungsrändern 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

Das Baugebiet wird über den Oheweg an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Ausbau des bisher landwirtschaftlich genutzten Oheweges wird innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an das bestehende Straßenprofil als



Erschließungsstraße fortgeführt. Auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs ist Rücksicht zu nehmen. Südlich des Ohewegs befindet sich ein offener Graben, der im Zuge der Ausbaumaßnahmen überplant wird.

Die nördlich und südlich des Oheweges gelegenen Bauflächen werden über Stichstraßen erschlossen. Der Ausbau der 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 Norden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verbindung dient als notwendige Zuwegung für Fahrzeuge im Rahmen von Pflegemaßnahmen der Grünfläche und Wartungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens.

#### 4.6.2 Bauverbotszone an der L 295

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 295 (ehemalige B 248). Als Immissionschutzmaßnahme ist zur Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche ein vier Meter hoher Lärmschutzwall in direkter Nachbarschaft zur Landesstraße erforderlich.

Die nördlich an den Lärmschutzwall angrenzenden Baugrundstücke liegen außerhalb der Bauverbotszone (20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand). Durch die Lage des festgesetzten Lärmschutzwalles ist eine direkte Anbindung der Baugrundstücke zur Landesstraße nicht möglich. Die Festsetzung eines Aus- und Zufahrtsverbots erfolgt auf Anregung des Straßenbaulastträgers.

#### 4.6.3 Stellplätze

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

#### 4.7 Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Norden 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. Dadurch sollen einerseits die Belange des Naturschutzes beachtet und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes „Schuntertal“ vermieden werden und andererseits Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen einer ökologischen Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und fördern gleichzeitig den naturraumtypischen Landschaftscharakters der Schunterniederung.

#### 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 zugeführt und verzögert in den Vorfluter abgeleitet.

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.

Für die Anlieger von Stichwegen, auf denen ein Befahren mit Müllfahrzeugen in Teilen nicht möglich sein wird, ergeben sich in Bezug auf die Abfallentsorgung besondere Verpflichtungen auf die Bereitstellung der Abfallbehälter, die ihre Grundlage im § 12 der „Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Helmstedt“ haben.

#### 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 Wendhausen Spielplätze vorhanden.



## 5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.1 Anpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles

Der Wall ist auf seiner südlichen Seite inselartig auf je 100 qm Fläche mit 4 strauchartigen 10 m qm großen Gehölzgruppen gem. Artenliste „Sträucher“ zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind zwei Heister gem. Artenliste „Heister“ zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

Durch die Begrünung des Walls soll die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert, zudem führt eine derartige Bepflanzung zur teilweisen Wiederherstellung der Bodenfunktionen und der durch die Aufschüttungen entstandene Eingriff wird ausgeglichen.

### 5.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Als interne Kompensationsmaßnahmen steht der nördliche Teil der Ackerfläche mit 9.320 qm zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unmittelbar nördlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet und schließt im Westen an die Ausgleichsflächen des Baugebietes „nördlich des Oheweges“. Dadurch wird ein durchgehender Schutzkorridor entlang der Schunter geschaffen.

Auf dieser für die Allgemeinheit nicht zugängliche öffentlichen Grünfläche sieht das Kompensationsziel die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung eines Auwald-artigen Hartholzmischwaldes, bei natürlicher Sukzession von Ruderalflächen mit Weidengebüsch sowie von Ruderalfluren bzw. alternativ von Extensivgrünland.

Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand der Schunter ist ein 20 m breiter Streifen mit heimischen Laubbäumen und Sträucher der Artenliste „auwaldartiger Hartholzmischwald“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf der mit 2 gekennzeichnete Fläche ist ein 20 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren und Weiden-Auen-Gebüsche.

Die mit 3 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab Ende Juli alle 3-4 Jahre zulässig. Alternativ kann eine extensiv zu nutzende Wiese entwickelt werden. Eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgt einschürig ab Mitte Juli.

Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

Wegen der Größe und des Aufwertungspotentials der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche (7.600 qm) betrachtet die Gemeinde, den Eingriff (7.483 qm Kompensationsbedarf) als ausgeglichen.

### 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 bzw. zwischen Bauland und der Fläche für eine Lärmschutzanlage 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 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.

### 5.5 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.

## 6. Beurteilung der Lärmimmissionen

(Schalltechnisches Gutachten Bonk - Maire - Hoppmann GbR -13263B)

### 6.1 Straßenverkehrslärm

Die Auswirkungen vom Straßenverkehrslärm der L 295 Berechnungen bei „freier“ Schallausbreitung zeigen, dass tags am östlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) (der Orientierungswert wird um 9 dB(A)



überschritten) erreicht werden können. Erst im Abstand von ca. 70 – 80 m zur Straßenachse kann der Orientierungswert eingehalten werden.

Eine ähnliche Geräuschsituation errechnet sich auch für die Nachtzeit. Der Orientierungswert kann nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert nachts wird im Übrigen im gesamten Plangebiet geringfügig überschritten, nur an der letzten Baureihe am westlichen Rand können an der Westfassade Beurteilungspegel von 44 – 45 dB(A) erwartet werden.

Aus diesem Grund wurde ein 4 m hoher Lärmschutzwall zur Pegelminderung festgesetzt. Dadurch werden im Erdgeschoss und Freiflächenbereich mit Ausnahme von 4 Grundstücken (Eckgrundstücke) am östlichen Plangebietsrand Beurteilungspegel von 55 – 58 dB(A) erreicht.

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 auf den niedrig gelegenen schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) mit Ausnahme von 4 Grundstücken am südöstlichen Plangebietsrand eingehalten wird. Die Außenwohnbereiche dieser Baugrundstücke sollten auf der Lärm abgewandten Westseite der Gebäude angeordnet werden.

Der 4 m hohe Lärmschutzwall bietet für das Obergeschoss nur einen geringen Schutz. Die Pegelminderung beträgt rd. 2 dB(A). Insofern wird der Orientierungswert fast im gesamten Plangebiet weiterhin überschritten, an der ersten Baureihe um 5 – 7 dB(A).

In der Beurteilungszeit nachts kann durch architektonische Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) eine Pegelminderung erzielt werden, wenn die Fenster von in der Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Allerdings kann im hier betrachteten Plangebiet im Hinblick auf eine gewisse Grundbelastung durch den Straßenlärm der BAB A2 auch in den zur Landesstraße weiter entfernt liegenden Bauflächen die Einhaltung des Orientierungswerts nachts nicht nachgewiesen werden.

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

## 6.2 Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen mögliche Gewerbelärmimmissionen tags (eine Nachtnutzung findet nicht statt) den für WA-Gebiete maßgeblichen Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Auch mögliche Geräuschspitzen liegen mit rd. 75 dB(A) deutlich unter dem zulässigen Vergleichswert von 85 dB(A).

## 6.3 Mehrbelastung der Altbebauung

Die derzeitige Verkehrsbelastung am Oheweg ergibt sich aus dem Anliegerverkehr (Anwohner, Besucher, Entsorgung, Lieferanten) sowie gelegentlichen Fahrten des landwirtschaftlichen Verkehrs. Durch die Anbindung des Plangebiets ist mit bis zu 350 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

Hinsichtlich der Mehrbelastung der Wohnbebauung am Oheweg ist festzustellen, dass sich die Verkehrslärmbelastung um rd. 10 - 11 dB(A) erhöhen könnte. Damit ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten von einer „wesentlichen Änderung“ auszugehen.

Allerdings liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel mit rd. 48 dB(A) tags und ca. 38 dB(A) nachts noch deutlich unterhalb der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte. Des Weiteren wäre zu beachten, dass es sich beim Oheweg weitgehend um eine bestehende Straße handelt. Insofern müssten im Rahmen der Abwägung auch die gegenüber den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 deutlich höheren Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV diskutiert werden. Diese werden sogar um 11 dB(A) unterschritten. Insofern wird durch die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets kein Anspruch auf Lärminderung ausgelöst.

## 6.4 Immissionen durch Fluggeräusche

Das geplante Baugebiet liegt in der Nähe der An- und Abflugrouten des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg. Es ist mit Fluggeräuschen durch Überflüge zu rechnen. Die Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH weist darauf hin, dass entsprechend dem Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Flughafens die Emissionen aber als nicht erheblich angesehen werden.

## 6.5 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die gelegentliche Nutzung des Oheweges durch landwirtschaftlichen Verkehr zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, 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: 8846/2014 vom 13.05.2014). Das Ergebnis wurde wie folgt zusammengefasst:

Für das geplante Neubaugebiet „Oheweg-Ost“ wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit, der Erschließung und der Versickerungsfähigkeit beurteilt. Das Untersuchungsgebiet wird von Ton dominiert, der im südlichen Teil von Schluff sowie Sand und Kies überlagert wird.

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

Das Grundwasser wurde je nach Geländehöhe zwischen 2,2 m Tiefe und geländenah angetroffen. Schichtenwasser kann 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. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz und ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken sind 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

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	% - Anteil
Plangebiet BBL	37.570	100 %
Wohnbauflächen NBL	22.891	61,0 %
Verkehr	3.287	8,7 %
Feldweg (Oheweg)	984	
Anliegerstraßen	2.264	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	57	
Lärmschutz	2.077	5,5 %
Grün- und Ausgleichsfläche	9.315	24,8 %

## 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.

## 11. Kosten

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

Liegen nicht vor.

## 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 Oheweg Ost  
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: 24.09.2014

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 10.09.14	Landkreis Helmstedt	<p>Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 20.03.2014 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen vornehmlich im Hinblick auf meine Betroffenheit als Untere Naturschutz- und Untere Wasserbehörde mitgeteilt. Seither haben sowohl die zeichnerischen als auch insbesondere die textlichen Festsetzungen Änderungen erfahren, und parallel dazu ist die Entwurfsbegründung fortgeschrieben worden. Die daraus entstandene Entwurfsfassung beurteile ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB wie folgt.</p> <p><b>Hinweis</b> Meine Bedenken bezüglich der unzureichenden Datenbasis, auf der die Ausein- andersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zunächst beruhte, sind inzwischen weitgehend ausgeräumt, nachdem ein Bo- dengutachten eingeholt und eine Kartierung der „Avifauna mit Bestandsbewer- tung“ (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 „Ab- fallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz“ zugänglich zu machen. Ansprechpart- nerin für den Bereich der Unteren Naturschutzbehörde ist dort <b>Frau Dörschlag</b> unter der Durchwahl <b>-2547</b>.</p> <p><b>Hinweis</b> Auf dieser verbreiteten Informationsbasis ist inzwischen die endgültige Ent- scheidung zu Gunsten einer plangebietsinternen Kompensation getroffen wor- den. Diese Lösung trage ich im Grundsatz mit, stelle aber fest, dass sie erstens unbedingt einer engen fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbe- hörde in meinem Hause bedarf, um tatsächlich zu einer echten Aufwertung zu kommen. Zweitens wird es auch der Erteilung formaler Genehmigungen nach der geltenden Schutzgebietsverordnung für das LSG „Schuntertal“ bedürfen. Drittens werden zudem im Hinblick auf die Nachbarschaft der Schunter als Gewässer II. Ordnung wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen zu beachten sein, und viertens wird den Erfordernissen der Gewässerunterhaltung Rechnung zu tragen sein. Zu letzterem Punkt wäre Kontakt mit dem Unterhaltungsverband „Schunter“ aufzunehmen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Gutachten werden dem Landkreis zur Verfügung gestellt.</p> <p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Die Maßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Unterhaltungs- verband abgestimmt. Notwendige Genehmigungen werden beantragt.</p>

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Anregung</b> Diese Grundsatzentscheidung verlangt daneben auch, dass die übrigen Festsetzungen darauf abgestimmt sein müssen. Im Hinblick darauf ist zwar inzwischen in der textlichen Festsetzung 3.1 (früher 1.1) die besondere Zweckbestimmung der dorthin führenden öffentlichen Verkehrsfläche anders definiert und dabei enger gefasst worden als in der vorigen Entwurfsfassung, im Abschnitt 4.7 der Entwurfsbegründung fehlt die Absicht, eine behutsame Naherholungsnutzung zu etablieren, und im Abschnitt 9.3.3 des Umweltberichtes ist ausdrücklich die Rede von einer „für die Allgemeinheit nicht zugänglichen Fläche“, andererseits ist es aber unverändert bei der Deklaration als „öffentliche Grünfläche“ geblieben. Insofern ist die Planung einen Schritt in die aus naturschutzfachlicher Sicht richtige Richtung gegangen, sie hat das Ziel jedoch noch nicht erreicht, sondern verharmt derzeit „auf halbem Wege“ in einem inneren Widerspruch. Wenn die naturschutzfachlichen Ansprüche an diese „Grünfläche“ den Vorrang erhalten sollen, muss zumindest der Begriff „öffentlich“ dabei aufgegeben werden, es kann dann aber überhaupt sein Bewenden bei der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in Kombination mit der textlichen Festsetzung 4.2 haben. In der Praxis wird es eines Abschlusses zwischen der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und der Pflanzfläche bedürfen, der das unbefugte Betreten auch auf diesem Wege verhindert. Auf die textliche Festsetzung 4.6, die in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat, gehe ich weiter unten noch ein.</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 Höhenlage für den Erdgeschossfußboden vorgegeben werden. Die Bezugsebene 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 Vorhaben noch nicht in der Örtlichkeit existiert und somit nicht unmittelbar abgegriffen werden kann. Sie ist auch weder mir als Bauaufsichtsbehörde noch den Entwurfsverfassern bekannt, denn nur die Gemeinde verfügt über entsprechenden</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Für die Differenzierung von öffentlichen und privaten Grünflächen ist die öffentliche Nutzung dieser Fläche als Ausgleichsfläche und Regenrückhaltebecken entscheidend und nicht die öffentliche Zugänglichkeit.</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 TOB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>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 abzuwehren, rege ich an, einen Auszug aus dem Ausbauplan 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 diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt.</p> <p><b>Hinweis</b> An der textlichen Festsetzung 2.6 (heute 4.4) ist dagegen festgehalten worden. Diesbezüglich gilt meine vorausgegangene Stellungnahme also weiterhin. Soweit die Gemeinde mit dieser Festsetzung Maßnahmen fixieren möchte, die der Minimierung des Eingriffs dienen, der mit der Realisierung des Baugebietes einhergeht, so reicht es aus, diese Maßnahmen im Umweltbericht im Sinne einer „Selbstverpflichtung“ nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB aufzuführen 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 Entwurfsbegründung die Absicht, 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 erhöhten Anzahl von Einstellplätzen abzuverlangen. Gerade der Vorgartenbereich 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 mehrere ungünstig weil unregelmäßig</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt</b> Die textliche Festsetzung 4.4 sieht Anforderungen an die Straßenbeleuchtung vor. Die planungsrechtlichen Festsetzung wird beibehalten.</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 Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>§ 19 geschnittene Baugrundstücke geben wird.</p> <p><b>Hinweis</b> Die ebenfalls neu eingefügten textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 dienen dazu, die Fortgeltung der straßenbaurechtlichen Nutzungsbeschränkungen aus § 24 Abs. 1 NSrG entlang der freien Strecke der L 295 zu sichern. Hiergegen habe ich keine Bedenken.</p> <p><b>Hinweis</b> Die textliche Festsetzung 4.6 (früher 2.5) ist missverständlich formuliert. Offenbar ist sie darauf gerichtet, zwischen dem Südrand des Baulandes und der „Fläche für Lärmschutz – Lärmschutzwall“ einerseits sowie zwischen dem Nordrand des Baulandes und der „öffentlichen Grünfläche“ nördlich davon andererseits jeweils Einfriedungen zu schaffen, die ein unbefugtes Betreten der Kompensationsflächen verhindern sollen. Sie droht in der gegenwärtigen Fassung dieses Ziel jedoch zu verfehlen, denn sie enthält keine Einfriedungspflicht, sondern regelt nur die Gestaltung von Einfriedungen, die nach dem Willen der jeweiligen Grundstückseigentümer ohnehin entstehen sollen. Statt dessen müsste sie etwa lauten: „Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie zwischen dem Bauland und der „Fläche für Lärmschutz“ sind jeweils 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. Dabei habe ich auf die Problematik der Eigentumsverhältnisse an dem Lärmschutzwall und die Bedeutung einer Einfriedung dafür bereits in der vergangenen Stellungnahme hingewiesen; dieser Planungsbeitrag gilt unverändert weiterhin.</p> <p>Die sohermaßen geänderte textliche Festsetzung 4.6 hätte zugleich ihre Rechtsgrundlage nicht mehr in § 84 Abs. 3 NBauO, sondern in § 9 Abs. 1 Nr. 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 getroffen werden, die dann nach § 84 Abs. 6 NBauO ihrerseits insgesamt als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Der Vorschlag zur Formulierung der textlichen Festsetzung wird übernommen und die Begründung ergänzt.</p>

## Schütz Planungsbüro Braunschweig

## Bebauungsplan Oheweg Ost

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p><b>Anregung</b> Die Frage nach der einheitlichen Behandlung der Baugebiete „Nördlich des Oheweges“ und „Oheweg Ost“ in Bezug auf die Vorgaben zur Gestaltung ist nach wie vor offen. Der hier in Rede stehende Planentwurf soll ausschließlich die bereits angesprochene Regelung zu den Einfriedungen, jedoch keine Vorgaben zu Dachformen und Bedachungsmaterialien enthalten. In dem benachbarten Baugebiet gelten dem gegenüber solche Regelungen. Ich halte schon aus Gründen der Glaubwürdigkeit solcher Regelungen nur eine Gleichbehandlung beider Baugebiete für denkbar und plädiere dabei meinerseits im Hinblick auf das hier sehr sensible Landschaftsbild des Schuntertales für eine Lösung, die in beiden Gebieten gestalterische Mindeststandards für die Gebäude gewährleistet.</p> <p><b>Hinweis</b> Der Vergleich mit dem Bebauungsplan „Nördlich des Oheweges“ zeigt im Übrigen auch, dass dort Bauhöhenbeschränkungen durch eine Richtfunktrasse bestehen, die sich offenbar über dem hier in Rede stehenden Baugebiet fortsetzt. Ich empfehle, diesem Sachverhalt nachzugehen.</p> <p><b>Hinweis</b> Die Frage nach der Schallbelastung des geplanten Baugebietes durch den Flugbetrieb vom und zum Flughafen Braunschweig-Wolfsburg wird jetzt im Abschnitt 6.4 der Entwurfsbegründung beantwortet. Dort heißt es, als Ergebnis des stattgefundenen Planfeststellungsverfahrens für die Verlängerung der Landebahn nach Osten hin könne davon ausgegangen werden, dass diese Immissionen als nicht erheblich anzusehen seien. Im Übrigen ist die empfohlene redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung 5.2 zum passiven Schallschutz ausgeführt und damit mein diesbezüglicher Planungsbeitrag erledigt worden.</p> <p><b>Hinweis</b> Gegen den Verzicht auf eine öffentliche „Straßenverkehrsfläche“ im südöstlichen Teil des Planbereiches habe ich keine Bedenken. Ihre Funktion als Zuwegung für zwei in Aussicht genommene Baugrundstücke lässt sich zweifellos auch in anderer, privatrechtlich verfasster Weise gewährleisten, zumal die Entwicklung des Baugebietes in einer Hand liegt und also die Aufteilung der Grundstücke bedarfsgerecht gesteuert werden kann. Der Vorteil des Verzehs</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Oheweg-Ost kann keine einheitliche Gleichbehandlung zu den benachbarten Baugebieten eingehalten werden, da für das Baugebiet „Nördlich des Oheweges“ eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt wurde, jedoch für das vorhandene, südlich angrenzende Baugebiet nicht. Des Weiteren haben beantragte und bewilligte Befreiungen von den örtlichen Gestaltungs-vorschriften gezeigt, dass diese nicht durchgängig praktikabel sind.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Telekom AG als zuständiger Betreiber der Richtfunktrassen wurde beteiligt. Hinweise zur Richtfunktrasse sind nicht eingegangen.</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
		liegt vor Allem in der größeren Flexibilität bei der Aufteilung des Baulandes.  <b>Hinweis</b> Mein Hinweis auf die Konsequenzen, die sich aus den sehr sparsam bemessenen Querschnitten und dem Fehlen von Wendemöglichkeiten bei einem Teil der Straßenverkehrsflächen ergeben, ist nunmehr durch eine Ergänzung im Abschnitt 4.8 der Entwurfsbegründung für die Betroffenen nachvollziehbar geworden. Den Hinweis auf eventuelle Konflikte zwischen der Erschließungsfunktion des verlängerten Oheweges für das Baugebiet und seiner fortbestehenden Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen und in einer Ergänzung des Abschnittes 4.6.1 der Entwurfsbegründung dokumentiert.  <b>Hinweis</b> Der vorliegende Entwurf hat einen Maßstab von 1 : 2000. Die endgültige Originalurkunde und damit auch diejenige Planausfertigung, die mir zu gegebener Zeit als vollziehender Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung zu stellen sein wird, werden allerdings im Interesse eines fehlerfreien Vollzuges 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.  <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. Auch 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.  <b>Hinweis</b> Zu eventuellen Bodenverunreinigungen sowie zu möglichen archaischen Fundstellen liegen mir gegenüber dem Zeitpunkt der Abgabe der vorausgegangenen Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse vor.  <b>Hinweis</b> Mein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Planfeststellung im Vorfeld der Verrohrung des Seitengrabens an dem Interessentschaftsweg im	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Originalurkunde wird im Maßstab 1:1000 angefertigt.  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf der Planurkunde erfolgt die Angabe zu den Rechtsgrundlagen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Im Rahmen der Ausbauplanung wird das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren durchgeführt.

## Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		mittleren Teil des Planbereiches gilt ebenso weiterhin wie derjenige auf die Bedeutung des Seitengrabens entlang der L 295 für den genauen Standort des Lärmschutzwalles. Über den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser und über die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis dafür besteht grundsätzliche Übereinstimmung, wenn auch im Detail noch Fragen offen bleiben. So reichen die zu einem Zeitpunkt gemessenen Grundwasserstände als Grundlage für wasserrechtliche Verfahren nicht aus, sondern ergänzend dazu sind mindestens Prognosen zu den <b>maximalen</b> Grundwasserständen erforderlich, insbesondere weil sie das Retentionsvolumen des geplanten Rückhaltebeckens begrenzen.  <b>Hinweis</b> Eine Kostenbelastung für die Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes verneint der Abschnitt 9. der Entwurfsbegründung weiterhin. Langfristig werden freilich Kosten für die Unterhaltung der verkehrlichen Erschließung anfallen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Bauverbotszone.  Die Hinweise werden beachtet.
2. 06.08.14	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Zustimmung insofern die Anregungen der Stellungnahme vom 06.03.2014 berücksichtigt werden. <b>Stellungnahme vom 06.03.2014:</b> Der Bebauungsplan weist ein Baugebiet an der Nordseite der freien Strecke der Landesstraße 295 im Abschnitt 160, zwischen den Stationen 75 und 195, aus. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt rückwärtig über die Gemeindestraße "Oheweg". <b>Hinweis</b> Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass nach der NBauO in der vorerwähnten Bauverbotszone auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. <b>Hinweise</b> Der Lärmschutzwall muss von der Grundstücksgrenze der Landesstraße 295 einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, damit die Unterhaltung des Walles vom Privatgrundstück aus erfolgen kann.	<b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Bauverbotszone.  Die Hinweise werden beachtet.

## Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Baustellen- und Erschließungsverkehr über die L 295 erfolgen kann. Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden. Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen	
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 Gesamtfläche 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 werden kann.	<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

## Bebauungsplan Oheweg Ost

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalte der Anregungen /Hinweise	Abwägung
4. 04.08.14	Unterhaltungsverband Schunter	<b>Grundsätzlich keine Bedenken</b> <b>Hinweis</b> Die Gemeinde sollte jedoch die befestigte Fläche wegen des Erschwerbeitrages melden.	<b>Der Hinweis wird beachtet</b>
5.	Zweckverband Großraum Braunschweig	Keine Bedenken	
6. 21.02.14	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie	Keine Bedenken	
7. 15.09.14	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig	<b>Verweis auf die Stellungnahme vom 04.04.2014:</b> <b>Hinweise</b> Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 3,76 ha liegt östlich der bestehenden Ortslage zwischen der Berliner Heerstraße und dem Flusslauf der Schunter. Östlich des Geltungsbereiches grenzt Acker an. Die beidseitig des Ohewegs landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen als Wohnbauflächen für ca. 42 Einfamilienhäuser entwickelt werden. Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "HE Schuntertal" werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Norden des Plangebietes wird den Schutzansprüchen des Landschaftsraumes Schuntertal entsprochen. Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt komplett im Bereich der Grünfläche auf 8.515 m2 Acker. <b>Hinweis</b> Aus den Planunterlagen geht nicht hervor über welche Verkehrswege die Flächen erschlossen werden. Da die sichere Erschließung der Flurstücke ein öffentlicher Belang ist müssen Lösungen erarbeitet werden in welcher Art und Weise die Erschließung der o.g. Flurstücke zukünftig gesichert werden soll. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in drei verschiedene Zonen unterteilt. In der Zone 1 soll entlang der Schunter ein auswaldriger Hartholzschmischwald entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Gewässerunterhaltung im überplanten Bereich weiterhin möglich sein muss und durch die Gehölzpflanzungen nicht beeinträchtigt werden darf.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>          <b>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</b> Die Erschließung der Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens für Pflegemaßnahmen erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Landwirtschaftliche Flächen werden zur Bewirtschaftung der Grünfläche nicht beansprucht.

## Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Die Fläche der Zone 3 soll als Ruderalflur entwickelt werden. Darüber hinaus ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Laut der textlichen Festsetzungen ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes alle 3-4 Jahre zulässig. Alternativ kann eine extensiv zu nutzende Wiese entwickelt werden. Dann ist eine einschurige Mahd mit Abtransport des Mähgutes zulässig.</p> <p>Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, über welche Flächen bzw. Wege das Mähgut abtransportiert werden soll (s.o.). Müssen hierfür landwirtschaftliche Flächen bzw. Wege in Anspruch genommen werden, ist vorab das Einverständnis der betroffenen Landwirte einzuholen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Sofern sich auf den Ausgleichsflächen wüchsige Unkrautherde (z.B. Distelgesellschaften) vermehren, sind diese von den Unterhaltern mit chemischen Behandlungsmitteln zu bekämpfen, damit die angrenzenden Ackerflächen nicht durch Samenflug belastet werden.</p> <p>Unserer Kenntnis nach sind die nördlich des Ohewegs liegende Fläche und eventuell auch die südliche Fläche drainiert. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen die Drainagen angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen. Wir gehen davon aus, dass hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme Einvernehmen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern hergestellt wurde.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung des Oheweges. Der Oheweg steht im Eigentum der Feldmarkinteressenschaft und dient der Landwirtschaft als Erschließungsweg der nachgelagerten Feldmark. Seine Durchlässigkeit darf durch das Planvorhaben während und nach den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Landwirte bzw. die raumgreifenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Maschinen müssen den Weg ungehindert passieren können. Hinsichtlich der Weginanspruchnahme sind einvernehmliche Absprachen mit der Feldmarkinteressenschaft zu führen. Die Breite und Tragfähigkeit des Weges muss den Ansprüchen des landwirtschaftlichen Verkehrs genügen.</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>Wir regen an auf den östlichen Baugrundstücken eine Heckenpflanzung festzusetzen. Sie könnte die auf den angrenzenden Ackerflächen entstehenden landwirtschaftlichen Immissionen ab puffern und dadurch Immissionskonflikten vorbeugen. Für die Unterhaltung der Acker angrenzenden Gehölze wäre zu sorgen.</p> <p>Sofern unsere vorgetragenen Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden, erheben wir zur Planung im Grundsatz keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Heckenbepflanzung zur angrenzenden Ackerfläche wird als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.</p>

## Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TÖB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
8.	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
9.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
10. 16.09.14	Deutsche Telekom Netzproduktion	<p><b>Verweis auf die Stellungnahme vom 14.03.2014:</b></p> <p>Keine Einwände</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.</p>
11. 19.08.14	Kabel Deutschland Hannover	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers nicht an den Erschließungskosten nicht gegeben.</p> <p>Bei Interesse an einem Ausbau kann ein Angebot zur Realisierung zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.	E.ON Avacon		
13. 25.03.14	E.ON Netz	Nicht berührt	.
14. 25.02.14	TenneT TSO Lehrte	Nicht berührt	
15. 14.08.14	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen sind landeseigene Anlagen und Messstellen seitens des NLWKN nicht betroffen.</p> <p><b>Hinweis</b></p> <p>Die Durchsicht der Unterlagen hat ergeben, dass das Plangebiet "Oheweg Ost" in der Ortschaft Wendhausen nach Darstellung im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Oheweg Ost" außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (USG) der Schunter liegt (siehe hierzu auch Bek. d. NL KN vom 17.03.2010; Nds. MBl. S. 398). Insoweit bestehen von hier keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.</p> <p>Es wird aber darauf hingewiesen, dass neben dem vorläufig gesicherten USG Schunter auch noch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet</b> Die Untere Wasserbehörde des LK Helmstedt wurde beteiligt.</p>

## Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		zu beachten ist, das mit dem Verzeichnis der Wasserläufe im Kreise Braunschweig für die die Vorschriften des Gesetzes über die Freihaltung des Überschwemmungsgebietes der Wasserläufe vom 10. November 1921 (GuVS Nr. 107 S. 299) per Erlass des Braunschweigischen Ministers des Innern vom 30.12.1933 festgelegt wurde. Diese Festlegung wurde durch die o.g. Bekanntmachung des NLWKN vom 17.03.2010 nicht aufgehoben, sondern gilt weiterhin. Die Aufhebung der alten Festlegung vom 30.12.1933 kann nur im Rahmen eines förmlichen USG-Festsetzungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Zuständige Behörde für die Durchführung dieses. Verfahrens ist die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Helmstedt. Insoweit ist bei der UWB eine Ausnahme-genehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG i.V. mit § 115 NWG zu beantragen. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Lehre diesbezüglich bereits die Untere Wass erbehörde des Landkreises Helmstedt am Verfahren beteiligt.	
16.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
17.	Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigung		
18. 03.09.14	Flughafen Braunschweig-Wolfsburg	<b>Hinweis</b> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung haben wir keine Einwände. Wir bitten Sie zu beachten, dass das geplante Baugebiet in der Nähe der An- und Abflugrouten des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg liegt und mit Fluggeräuschen durch Überflüge zu rechnen ist. Entsprechend dem Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Flughafens dürften die Emissionen aber als nicht erheblich angesehen werden. Gleichwohl regen wir an, in der Begründung hierauf hinzuweisen.	<b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Begründung wird ergänzt.
19. 20.08.14	Nds. Forstamt Wolfenbüttel	Keine Anregungen	
20. 18.08.14	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	<b>Hinweis</b> Im Zuge der Bebauungsplanung soll im Osten von Wendhausen nördlich der Berliner Heerstraße ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Berliner Heerstraße der Gewerbebetrieb der T. Scharner GmbH. Den in der Planbegründung enthaltenen Ausführungen zum Immissionsschutz zufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnge-	<b>Der Hinweis wird beachtet:</b> Durch die Neuausweisung des Wohngebietes werden keine Einschränkungen des Gewerbebetriebes erfolgen.

Schütz Planungsbüro Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		bietsausweisung für den Betrieb keinerlei Einschränkungen seiner betrieblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge hat. Sofern dies gewährleistet ist, bestehen von unserer Seite gegen die Bebauungsplanung keine Bedenken.	
21. 08.09.14	Handwerkskammer Braunschweig	Keine Bedenken	
22.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
23.	Agentur für Arbeit Braunschweig		
24.	Finanzamt Helmstedt		
25.	Polizeikommissariat Helmstedt		
26.	Staatliches Baumanagement		
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	Nds. Landvolk	
------	---------------	--

Schütz Planungsbüro Braunschweig



Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
IV 2	Feldmarkinteressenten- schaft Wendhausen		

**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 Fischotterschulz, Hankensbüttel		
AN 2	Bund für Umwelt und Na- turschutz Deutschland (BUND)		
AN 3	Landesjägerschaft Nieder- sachsen e.V. (LJN), Jäger- schaft Helmstedt e.V.		
AN 4	NABU Niedersachsen		
AN 5	Niedersächsischer Heimat- bund e.V.		

Schütz Planungsbüro Braunschweig

**Bebauungsplan Oheweg Ost**

Lfd. Nr. Datum	Behörden, sonstige TOB	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
AN 6	LV Niedersachsen Deut- scher Gebirgs- und Wan- dervereine e.V.		
AN 7	Schutzgemeinschaft Deut- scher Wald		
AN 8	Verein Deutsche Natur- schutzparke e.V.		
AN 9	Biologische Schutzgemein- schaft, Hunte-Weser-Ems		
AN10	Landesverband Bürgerin- itiativen, Umweltschutz Niedersachsen e.V.		
AN11	Landessportfischerverband Niedersachsen		
AN12	NaturFreunde Deutsch- lands		
AN13	Glatzer Gebirgs-Verein		
AN14	Touristenverein – Die Naturfreunde		

Schütz Planungsbüro Braunschweig



**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**



**UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN „OHEWEG OST“**

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](mailto: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>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.2	Kurzdarstellung des Planinhalts	2
2.3	Naturraum	3
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
2.8	Entwicklungsziele des Naturschutzes	5
2.8.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	5
2.8.2	Bundesimmissionsschutzgesetz	6
2.8.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig	6
2.8.4	Forstlicher Rahmenplan des Großraumes Braunschweig	6
2.8.5	Bodenschutz	6
2.8.6	Wasserschutz	6
2.8.7	Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
2.8.7.1	Landschaftsrahmenplan Helmstedt	7
2.8.7.2	Landschaftsplan Gemeinde Lehre	7
2.8.8	Planungsvorgaben der Bauleitplanung	7
2.8.8.1	Flächennutzungsplan	7
<b>3</b>	<b>LANDSCHAFTSDIAGNOSE - ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER.....</b>	<b>9</b>
3.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	9
3.2	Erfassung und Beschreibung der Schutzgüter	9
3.2.1	Schutzgut „Mensch“	9
3.2.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	12
3.2.2.1	Heutige potentiell natürliche Vegetation (PNV)	12
3.2.2.2	Flora - vorkommende geschützte Arten	12
3.2.2.3	Flora - Biotoptypen	13
3.2.2.3.1	Innerhalb des Plangebietes vorkommende Biotope	13
3.2.2.3.2	An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Biotope	14
3.2.2.3.3	Innerhalb der Eingriffsfläche vorkommende Tierarten	16
3.2.2.3.4	An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend lebende Tierarten	18
3.2.3	Schutzgut „Boden“	21
3.2.3.1	Naturräumliche Gegebenheiten	21
3.2.3.2	Bodenart	22
3.2.4	Schutzgut „Wasser“	24
3.2.4.1	Schutzgut „Oberflächengewässer“	24
3.2.4.2	Schutzgut „Grundwasser“	24
3.2.5	Schutzgut „Klima/Luft“	25
3.2.6	Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (Erholung)	26
3.2.6.1	Orts- und Landschaftsbild	26
3.2.6.2	Erholung	27
3.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27

3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
4.1	Beschreibung der Wirkfaktoren	29
4.1.1	Baubedingte Wirkfaktoren	29
4.1.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	30
4.1.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	30
<b>5</b>	<b>BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNGSMASSNAHMEN .....</b>	<b>32</b>
5.1	Schutzgut „Mensch“	32
5.1.1	Verkehrslärm	32
5.1.2	Landwirtschaft	33
5.2	Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“	33
5.2.1	Biotoptypen/Flora	33
5.2.2	Fauna	34
5.2.2.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	34
5.2.2.1.1	Streng geschützte Brutvogelarten des Offenlandes	35
5.2.2.1.2	besonders geschützte Brutvogelarten des Offenlandes	35
5.2.2.1.3	Fledermausarten	35
5.2.2.1.4	Bewertung der Beeinträchtigungen der Brutvögel und Nahrungsgäste im Rahmen der Eingriffsregelung	37
5.2.2.1.5	Bewertung der Beeinträchtigungen der Fledermausarten im Rahmen der Eingriffsregelung	39
5.3	Schutzgut „Boden“	40
5.4	Schutzgut „Wasser“	41
5.4.1	Grundwasser	41
5.4.2	Oberflächengewässer	43
5.5	Schutzgut „Klima und Luft“	44
5.6	Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (Erholung)	45
5.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	46
5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	46
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN .....</b>	<b>47</b>
6.1	Zulässigkeit des Eingriffs	47
6.2	Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept	47
6.3	Erläuterungen der festzusetzenden Maßnahmen	48
6.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	48
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	49
6.4.2	Minimierungsmaßnahmen	50
6.4.2.1	Maßnahmen im privaten Raum	50
6.4.2.2	Maßnahmen im öffentlichen Raum	51
<b>7</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD .....</b>	<b>53</b>
7.1	Eingriffsregelung	53
7.1.1	Kompensationsmaßnahmen	53
7.1.2	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“	54
7.1.3	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	54
7.1.4	Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	55
7.1.4.1	Grundwasser	55



7.1.4.2	Oberflächengewässer	55
7.1.5	Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen	55
7.2	Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung	57
7.2.1	Darstellung der Standortalternativen und Begründung zur Auswahl	57
7.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	58
7.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	58
7.2.4	Abwägungsentscheidung	59
<b>8</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT .....</b>	<b>60</b>
8.1	Methodik	60
8.2	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie der Kenntnislücken	60
8.3	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	61
<b>9</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES .....</b>	<b>62</b>
9.1	Beschreibung des Vorhabens	62
9.2	Beschreibung der Umwelt	62
9.3	Auswirkung auf die Umwelt	63
9.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	63
9.3.2	Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen	63
9.3.3	Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen	63
9.3.4	Zusammenfassung	64
9.4	Alternativlösungen	64
1. Anhang	Tabellarische Darstellung der Eingriffsregelung	68
2. Anhang	Biotoptypenkarte	69
3. Anhang	Artenliste für die grünordnerischen Festsetzungen	70
4. Anhang	Kompensationsmaßnahmen	72

## 1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Lehre beabsichtigt mit dem Bebauungsplanverfahren „Oheweg Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung neuer Bauflächen im Osten der Ortslage Wendhausen 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 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 „Oheweg Ost“ der Gemeinde Lehre stellt folgende zulässige überbaubare Grundflächen zur Verfügung:

Wohnbaufläche Nettobauland	Grundflächenzahl (mit 50 % zulässiger Überschreitung)	Maximal bebaubare Grundfläche (gerundet)
22.616 qm	0,3 (0,45)	10.177 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 PLANERISCHE VORGABEN

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der geplante Standort der Bebauung gehört zum Ortsteil Wendhausen im Westen der Gemeinde Lehre und befindet sich östlich der besiedelten Ortslage im Außenbereich.

Die Flurstücke 157, 162/6 und 162/7, aus Ackerflächen bestehend schließen an:

- ▶ den Fluss Schunter mit einem schmalen Ruderalflursaum,
- ▶ Ackerflächen im Osten,
- ▶ die besiedelte Ortslage mit Einfamilienhausbebauung aus den 80 und 90 er Jahren im Westen, sowie eine Extensivwiese im Nordwesten,
- ▶ die Berliner Straße (L 295) im Süden.

### 2.2 Kurzdarstellung des Planinhalts

Die Planung trägt die Nachfrage nach Wohnbebauung und die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur an der östlichen Ortslage mit der Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche entlang der Siedlungsachse des Oheweges.

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

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt durch den westlich gelegenen Oheweg, der nach Westen in die Straße „Im Oberdorf“ (Verlängerung der L 635) mündet.

Eine ca. 3,63 ha große Ackerfläche, ein landwirtschaftlicher Weg, eine Ruderalfläche sowie ein Entwässerungsgraben werden überplant und ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für Aufschüttung festgesetzt.

Auf die Umwelt sind dabei insbesondere durch die folgenden Festsetzungen 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 10.325 qm als überbaubare Grundfläche überplant,
- ▶ durch befestigte Straßenverkehrsflächen wird eine Fläche von ca. 3.168 qm in Anspruch genommen,
- ▶ durch die Anlage eines Lärmschutzwalls werden ca. 2.467 qm beansprucht,
- ▶ durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens mit Nebenanlagen werden ca. 1.720 qm beansprucht.
- ▶ 9.140 qm Ackerflächen sowie 180 qm Ruderalflur werden als öffentliche Grünfläche überplant.

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 „Auf der Ohe“ ist der naturräumlichen Region „Börde“ mit der Haupteinheit „ostbraunschweigisches Hügelland“ und der Untereinheit „Weddeler Hügelland“ (624.11) an der Grenze zu der naturräumlichen Untereinheit „Schunter Tal“ zuzuordnen.

Der Naturraum der Gemeinde wird durch zwei Landschaftseinheiten gekennzeichnet:

- ▶ das Lehrer Lehmplatten- und Hügelland,
- ▶ die Schunterniederung und Nebenbäche,

eine mit einer Vielzahl von Landnutzungen und guter Ausstattung mit gliedernden Elementen geprägte schwach hügelige Landschaft mit größeren Waldkomplexen und gegliederter Feldflur, durchzogen in Südwest-Nordost Richtung von der Schunterniederung mit vielfältiger Auenstruktur.

### 2.4

#### Landschaftsbeschreibung - Vorhandener Bestand und Nutzung

An der östlichen Grenze einer relativ ungestörten Lage im Randbereich des Ortsteils Wendhausen mit Einfamilienhausbebauung liegend, ist die Landschaft auf einer leichten Hanglage einerseits durch den deutlich wahrnehmbaren Verlauf der Schunter mit ihren Ufergehölzen, andererseits hinter der unmittelbar angrenzenden Landesstraße L 295 durch die Laubwaldränder des Heidbergs wesentlich geprägt. Durch weite Blickbeziehungen in die ungegliederte Flur sind die landschaftlich gut strukturierten Grünländereien der Niederungsbereiche sowie der Waldkomplex des Buchenberges gut erlebbar.

### 2.5

#### Geländemorphologie

Das Plangebiet liegt auf der Schunterterrasse, die in diesem Bereich einen in südlicher Richtung verlaufenden leichten Hang bildet. Vom tiefsten Punkt im Norden an der Schunter steigt das Gelände allmählich von durchschnittlich 76,5 m auf 85,50 ü. NN (ca., 2,7 %) an.

### 2.6

#### Schutzstatus

#### 2.6.1

##### Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schuntertal“ (HE 20). Das Landschaftsschutzgebiet verläuft entlang der Schunter und führt auch durch die Ortschaft Wendhausen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, welcher bis an die Schunter heranreicht, ist in dem Landschaftsschutzgebiet enthalten.

Schutzausweisungen 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 15 m Entfernung

südlich                      getrennt durch die Landesstraße L 295, ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet HE 18 „Essehofer Holz“



in 520 m Entfernung

nördlich ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet HE 14 „Essenrode-Grassel“

in 920 m Entfernung

nördlich Gebietsvorschlag n° 101 zur abschließenden Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/93/EWG) - FFH-Gebiet DE 3629-301 „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“

sowie mit den gleichen Abgrenzungen

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

sowie mit den gleichen Abgrenzungen

das gemeldete EU-Vogelschutzgebiet SPA 363 0-401 „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

**2.6.3 Weitere schutzwürdige Bereiche**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind schutzwürdige Bereiche nicht vorhanden. Erst 0,9 km nördlich gehört das Waldgebiet „Am Buchenberg“ zu einem für die Brutvögel (Vogelschutzgebiet) wertvollen Bereich (Art der Roten Liste: Grünspecht, Sonderarten: Schwarzspecht, Mittespecht).

**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.

Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 FFH-RL sind Pläne oder Projekte einer Prüfung zu unterziehen, wenn sie FFH-Gebiete einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich beeinträchtigen können.

Es handelt sich dabei um die im räumlichen Zusammenhang stehenden folgenden Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 3629-301 – „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, ein vielfältig strukturiertes naturnahes Waldgebiet bestehend aus Eichen-Hainbuchenwäldern mit hohem Altholzanteil auf frischen bis feuchten, mäßig basenreichen Standorten, durchzogen von mäandrierenden, im Sommer vielfach trocken fallenden Bächen. Übergänge zu Buchen-Mischwald, stellenweise Flattergras-Buchenwald, kleinflächig sumpfiger Erlen-Eschenwald sowie gut ausgebildeter Erlen-Bruchwald, kleinflächig artenreiche Pfeifengraswiesen, mesophiles Grünland, Waldsimen- und Schlankseggenried. Das Gebiet wurde auf Grund seiner repräsentativen Eichen-Hainbuchen- und Buchen-Mischwälder sowie Vorkommen von feuchten Waldwiesen und landesweit seltenen Pfeifen-

gras-Wiesen gewählt. Prioritäre Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie kommen nicht vor. Lebensraumtypen von gemeinschaftlicher Bedeutung sind Pfeifengraswiesen (LRT 6410), Feuchte Hochstauden-fluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (LRT 6430), Magere Flachland-Mähwiesen (LRT 6510), Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130), Eichen-Hainbuchenwald (9160), Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (LRT 91 E0). Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie ist der Kammmolch (*Triturus cristatus*).

- 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.

Durch die Entfernung des Plangeltungsbereiches zu den 2 Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (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 Entwicklungsziele des Naturschutzes****2.8.1 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 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.

## 2.8.2 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.

## 2.8.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trifft für das Plangebiet folgende zeichnerische Festlegungen:

- ▶ vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich.

Auf Grund der Darstellung des RROP kann der Bebauungsplan aus diesen Festlegungen entwickelt werden.

## 2.8.4 Forstlicher Rahmenplan des Großraumes Braunschweig

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

## 2.8.5 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.

## 2.8.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Schunter (gültig seit 17.03.2010), dessen Grenze ca. 5 m nördlich des Plangebietes entlang des Schunterufers verläuft.<sup>2</sup>

Die nächst gelegenen Trinkwasserschutzgebiete Zone III B Bienroder Weg, Zone III Groß Brunsrode liegen in ca. 2 km bzw. 3 km Entfernung westlich und nordöstlich des Plangebietes.

## 2.8.7 Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Inhalte des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Lehre

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

<sup>2</sup> [www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten/](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/)

werden als Informationsbasis dargestellt. Wenn dem Landschaftsrahmenplan ein anderes Erkenntnisinteresse und ein anderer Betrachtungsmaßstab zu Grunde liegen und er deswegen nur erste naturschutzfachliche Hinweise für zukünftige Nutzungen geben kann, ist gleichwohl der Landschaftsplan der Fachplan, der sich mit der Ebene der Bauleitplanung deckt.

## 2.8.7.1 Landschaftsrahmenplan Helmstedt

In dem von der Naturschutzbehörde aufgestellten Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Nach dem LRP des Landkreises Helmstedt<sup>3</sup> ist das Plangebiet in der Karte 8.2 als Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers genannt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt<sup>4</sup> nennt Gebiete, die in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe die Voraussetzung zur Ausweisung als NSG aufweisen:

- ▶ es betrifft den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet HE 20 „Schuntertal“ östlich Wendhausen, der die Voraussetzung zum Naturschutzgebiet - Schunterniederung im Bereich Flechtorf und Lehre (NSG 18) erfüllt.
- ▶ Außerhalb des Plangebietes, Teilflächen des LSG He 14, die größtenteils innerhalb des FFH- Gebietes 101 bzw. des Europäischen Vogelschutzgebietes V 48 liegen (Waldgebiet westlich des Bockshornberges, westlich, südwestlich und nördlich Groß Brunsrode - NSG 15).

## 2.8.7.2 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“ wird die Verbesserung der Ortsrandgestaltung entlang der vorhandenen Bebauung gefordert.

## 2.8.8 Planungsvorgaben der Bauleitplanung

### 2.8.8.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den vorliegenden Geltungsbereich eine

<sup>3</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt, Karte 7 Zielkonzept/-ökologisches Verbundsystem.

<sup>4</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt



Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

In der städtebaulichen Entwicklungsplanung der Gemeinde Lehre ist der östliche Bereich des vorliegenden Plangebiets als Fläche für künftige Wohnentwicklung enthalten.

## 3

**LANDSCHAFTSDIAGNOSE - ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER**

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,76 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>5</sup>.

Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird im Rahmen der notwendigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen die aktualisierte Fassung mit Stand 2012 des Kartierschlüssels der Biotoptypen<sup>6</sup> mit 5 Wertstufen verwendet: Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halb-natürlicher 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 36 Einfamilienhausgrundstücken die Ausweisung von 3.168 qm Straßenverkehrsflächen und 10.325 qm maximalem versiegelbarem Bauland fest.

Das verkehrsgünstig gelegene Bauvorhaben schließt westlich direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet mit Hausgärten an extensiv genutzte Bereiche der Schunterniederung sowie unmittelbar südlich an erholungsrelevante Landschaftsstrukturen des Landschaftsschutzgebietes „Essehofer Holz“ an.

**Vorbelastung / Empfindlichkeit**

An das geplante Baugebiet schließen sich östlich landwirtschaftliche Flächen ohne Tierhaltung an. Zur Beurteilung potentieller Immissionsbeeinträchtigungen wird eingeschätzt, dass erhebliche Geruchsbelastungen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen ausgeschlossen werden können.

<sup>5</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>6</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. 11 – 60 Hannover 2012



Der Bereich ist durch die südlich verlaufende Landesstraße L 295 und die weiter entfernt vorbei führenden BAB A 2 mit der Anschlussstelle Wendhausen sowie vom Gewerbelärm der in ca. 40 m Entfernung liegenden Firma T. Schamer vorbelastet.

Zur Beurteilung potentieller Immissionsbeeinträchtigungen liegt ein Immissionsgutachten vor.

### 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 südlich verlaufende Landesstraße L 295 vorbelastet. Die zukünftige Bebauung liegt im Durchschnitt 30 m von der Straße entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die Randbebauung einer Schallbelastung ausgesetzt wird, die im Wesentlichen von dem Verkehr auf der L 295 und der L 635 mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von innerorts 60 km/h und außer Orts 80 km/h abhängt.

*Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen (ohne aktiven Lärmschutz) ist festzustellen, dass tags (EG) am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets für 10 Baugrundstücke Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) (Überschreitung um 9 dB(A)) erreicht werden können. Erst im Abstand von ca. 70 – 80 m zur Straßenachse kann der Orientierungswert eingehalten werden.*

*In der Nachtzeit kann auch der Orientierungswert (OG) ohne Lärmschutzwall um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert nachts wird im Übrigen im gesamten Plangebiet geringfügig überschritten, nur an der letzten Baureihe am westlichen Rand können an der Westfassade Beurteilungspegel von 44 – 45 dB(A) erwartet werden (Eigenabschirmung).<sup>7</sup>*

### Gewerbelärm

Im Hinblick auf den Gewerbelärm kommt das Gutachten zu folgender Aussage:

*Die Ergebnisse zeigen, dass mögliche Gewerbelärmimmissionen tags (eine Nachnutzung findet nicht statt) den für WA-Gebiete maßgeblichen Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Damit liegen die geplanten Bauflächen nicht mehr im Einwirkungsbereich der Fa. T. Schamer. Auch mögliche Geräuschspitzen liegen mit rd. 75 dB(A) deutlich unter dem zulässigen Vergleichswert von 85 dB(A).<sup>8</sup>*

<sup>7</sup> vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Wendhausen Ost“ in der Gemeinde Lehre; Garbsen/Hannover-Berlin-Jena-Rostock, 27.01.2014, S. 17

<sup>8</sup> ebenda, S. 19

### Fluglärm

Durch die Verlängerung der Startbahn des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg in Richtung Osten und die Verringerung des Anflugswinkels von 3,5 auf 3 Grad hat sich die Überflughöhe in den Ortschaften im Osten des Flughafens seit Mitte Oktober 2012 um ca. 100 m vermindert, was zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führt. Betroffen sind hiervon insbesondere Hondelage, Wendhausen, Lehre und Ortschaften im Bereich der Stadt Wolfsburg (Neindorf, Heiligendorf).

Im Hinblick auf den Fluglärm wird der Jahresbericht des Fluglärmschutzbeauftragten des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft Arbeit und Verkehr für den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg zusammenfassend dargestellt.<sup>9</sup>

Einige Maßnahmen im Wesentlichen durch Betriebsbeschränkungen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Lärmbelastung zumindest nicht weiter angestiegen ist. Pro Nacht dürfen am Verkehrsflughafen Braunschweig nicht mehr als sechs Flugbewegungen mit mehr als 75 dB(A) Außenwert in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr (Ortszeit) durchgeführt werden. Bei 365 Tagen dürfen somit nachts 2.190 Flugbewegungen stattfinden. 177 Flugbewegungen waren im Jahr 2013 zu verzeichnen.

In der nächtlichen Kernzeit von 0:00 bis 5:00 Uhr findet im Jahresdurchschnitt nicht mehr als einmal pro Woche eine Flugbewegung statt. Im Jahr dürften somit 52 Flugbewegungen in der nächtlichen Kernzeit stattfinden; im Jahr 2012 waren es 41.

Wenn im Vergleich zu 2010 die Flugbewegungen um ca. 17 % zu angestiegen sind, ist jedoch ein leichter Rückgang im Vergleich zu 2012 zu verzeichnen. Schließlich ist die Zahl der Flugbewegungen mit der des Jahres 1998 vergleichbar. Allerdings ist ein deutlicher Rückgang um 21.291 Flugbewegungen bezogen auf das Jahr 1991 festzustellen.

Obwohl die Einhaltung der Betriebsbeschränkungen die Anwohner vor unzumutbarem Fluglärm im Jahre 2013 geschützt hat, wird der Fluglärm als belastend besonders während der Nachtruhe und an Wochenend- und Feiertagen empfunden.<sup>10</sup>

### Bewertung

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind erforderlich. Um eine notwendige pegelmindernde Wirkung zu erzielen, wird vorgeschlagen nördlich der L 295 einen 4 m hohen Lärmschutzwall bei einer annähernd konstanten Geländehöhe von 85 m über NN entlang der nördlich der Grenze gelegenen Wohngrundstücke anzulegen.

*Dabei wären für alle Baugrundstücke passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.*

*Ungeachtet dessen sollte der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zulassen (abhängig mit der Bebauungsstruktur). Nach den Rechenergebnissen ist - unter Berücksichtigung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls – auf rd. 80 % der Plangebietsfläche der Lärmpegelbereich II maßgebend. Nur im Straßen nahen Bereich er-*

<sup>9</sup> vgl. [www.mw.niedersachsen.de](http://www.mw.niedersachsen.de); Jahresbericht 2013 des Fluglärmschutzbeauftragten des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft Arbeit und Verkehr für den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg; 12.02.2014

<sup>10</sup> Ebenda, S. 4 u. folgende



rechnet sich der Lärmpegelbereich III, bzw. an einem Gebäude der Lärmpegelbereich IV. Hier könnte z.B. durch die Errichtung einer etwa 20 m langen Flügelwand eine entsprechende Pegelminderung auf den LPB III erzielt werden (s.o.).<sup>11</sup>

Zusammenfassend entsprechend den Rechenergebnissen im Hinblick auf die Einwirkung von Straßenverkehrsgeräuschen und Gewerbelärm kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung aktiver wie passiver Lärmschutzmaßnahmen die maßgebenden Orientierungswerte im allen Teilen des geplanten Baugebiets tags und nachts eingehalten werden können.

### 3.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Untereinheit „Weddeler Hügelland“ zuzuordnen, das in der Haupteinheit „Ostbraunschweigisches Flachland“ der Region Börden liegt.

Für die Einstufung der in Niedersachsen gefährdeten Arten in Gefährdungskategorien gehört das Plangebiet zur Roten Liste-Region T „Tiefland“, für die Umsetzung der FFH-Richtlinie gehört das Plangebiet zur atlantischen biogeographischen Region.

Um Aussagen über das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ zu erhalten, haben Anfang Mai und Anfang Juni zwei Ortsbegehungen im Bereich des Plangebietes stattgefunden. 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 (4 Kartierungen von Ende März/Anfang April bis Ende Mai zu jeweils 2 Std) durchgeführt.

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

Nach SCHRÖDER (1987) würde sich im Plangebiet als vorherrschende Pflanzengesellschaften ein Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwald und entlang der nördlichen Planungsraumabgrenzung zum Auebereich der Schunter hin ein Geißblatt-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum lonicerotosum*) bzw. ein Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum stachyesotum*) entwickeln.

Als Tieflagen-Buchenwald des Flachlandes und des unteren Hügellandes wächst der Flattergras-Buchenwald auf tiefgründigen sandigen Lehm Böden und ist in der Bodenschicht durch eine üppige Krautvegetation gekennzeichnet. Die Geißblatt-/Waldziest-Eichen-Hainbuchenwälder verkörpern eine Ausbildung der Eichen-Hainbuchenwälder und stocken bevorzugt auf basenarmen Böden mit hoch anstehendem Grundwasser.

#### 3.2.2.2 Flora - vorkommende geschützte Arten

Geschützte bzw. gefährdete Pflanzenarten kommen innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebungsplanes nicht vor.

Durch Herbizideinsatz und intensive Stickstoffdüngung ist davon auszugehen, dass auf der Ackerfläche gefährdete Pflanzenarten nicht vorkommen; die Ackerfläche und der Wirtschaftsweg werden als Gebiet von geringer Bedeutung (Wertstufe I), der Entwässerungsgraben mit seinen begleitenden Ruderalfluren als Gebiet von allgemeiner bis

<sup>11</sup> vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Wendhausen Ost“ in der, Gemeinde Lehre; Garbsen/Hannover-Berlin-Jena-Rostock, 27.01.2014, S. 22-23

geringer Bedeutung (Wertstufe II) eingestuft.

#### 3.2.2.3 Flora - Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>12</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 des Plangebietes wird als Acker genutzt. Der festgestellte Biotoptyp (Acker) ist von geringem ökologischem Wert.

Die Bestandssituation für das Schutzgut im B-Plangebiet wird durch die Biotoptypen der folgenden Tabelle charakterisiert und im Rahmen der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2014 bewertet (siehe Plan im Anhang).

Biotop- typennr.	Biotopy- penkürzel	Biototyp	Flächen- größe in ha	Wert- stufe	gesetzl. Schutz BNatSchG
10.4.2	FGR+u/UHM	Nährstoffreicher Graben mit Begleitflora - Ruderalflur	0,023	III	
11.1.2	UHM	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	0,015	III	
11.1.2	A	Basenreicher Lehmacker	3,633	I	
13.1.11	OVW/UHM	Weg mit Begleitflora - Ruderalflur	0,086	I	

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>13</sup> sind für das Plangebiet hinsichtlich der Bedeutung dieses Bereiches für Arten- und Lebensgemeinschaften keine Aussagen getroffen.

Die Ackerflächen sind aus floristischer Sicht nach den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen Kartierschlüssel der Biotoptypen<sup>14</sup> einem naturfernen Biototyp von geringer Bedeutung.

Die Wegränder beidseitig des Landwirtschaftsweges im Planungsgebiet werden regelmäßig kurz gemäht. Durch diese Unterhaltung sowie die unmittelbare Nähe zur Ackerfläche herrscht, bedingt durch den Einsatz von Dünger und Herbiziden, eine halb-

<sup>12</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>13</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt.

<sup>14</sup> Olaf von Drachenfels: Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufe, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.



ruderaler Staudenflur mit wenigen Grasarten des Intensivgrünlandes; eine arten- und blütenreiche Vegetation kann sich kaum entwickeln. Aus diesem Grund wird der der landwirtschaftliche Weg im Zusammenhang mit den ackerseitig wachsenden Ruderalfluren als Flächen von geringer Bedeutung (Wertstufe I) eingestuft.

Der nährstoffreicher Graben (zeitweise trockenfallend) mit guter Ausprägung von Pflanzenarten nährstoffreicher Stillgewässer wird trotz ein- bis zweijähriger Grabenräumung als Biototyp von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) eingestuft.

Die überwiegend von dem Plangeltungsbereich in Anspruch genommene Fläche ist nach dem Kartierschlüssel der Biototypen (v. DRACHENFELS) einem Gebiet von geringer Bedeutung (Wertstufe I) zuzurechnen, da gefährdete Pflanzenarten nicht vorkommen.

### 3.2.2.3.2 An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Biotope

In der weiteren Umgebung östlich der Dorflage herrschen Ackerflächen vor. Diese landwirtschaftlichen Flächen haben eine sehr geringe Lebensraumbedeutung für Pflanzen. Im Westen liegen Gebäude, Verkehrsflächen und Grünanlagen des Siedlungsbereiches. Im Süden befinden sich die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Essehofer Holz“. Im Norden, über die Schunter hinaus, liegt der alte Ortskern mit einem sehr ländlich geprägten Charakter mit Hausgärten mit Großbäumen, Gemüsegärten und Obstbäumen.

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

Biotop-typen-nr.	Biotop-typen-kürzel	Biototyp	Wert-stufe	gesetzl. Schutz BNatSchG
<b>WÄLDER</b>				
1.6.5	WQB	Bodensaurer Eichenmischwald feuchter Böden des Berg- und Hügellands	III	
1.7.3	WCA	Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte	III	
1.7.5	WCE	Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte	III	
1.10.1	WET	Erlen- und Eschen-Auwald der Talniederung	III	§
1.20.1	WPB	Birken- und Zitterpappel-Pionierwald	II	
1.22.1	WZF	Fichtenforst	II	
1.25.2	UWA	Waldlichtungsflur basenarmer Standorte	II	
<b>GEBÜSCHE UND GEHÖLZBESTÄNDE</b>				
2.2.1	BMS	Mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch	III	
2.10.5	HFN	Neuangelegtes Feldhecke	II	
2.11	HN	Naturnahes Feldgehölz	IV	
2.13.1	HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe		
2.15.2	HOM	Mittelalter Streuobstbestand	IV	§

Biotop-typen-nr.	Biotop-typen-kürzel	Biototyp	Wert-stufe	gesetzl. Schutz BNatSchG
<b>INNENGEWÄSSER</b>				
4.8.2	FVL	Mäßig ausgebauter Fluss des Bergs- und Hügellands mit Feinsubstrat	III	
4.13.3	FGR+	Nährstoffreicher Graben	III	
<b>GRÜNLAND</b>				
9.6.3	GIA	Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche,	II	
9.6.4	GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	II	
<b>ACKER- UND GARTENBAUBIOTOPE</b>				
11.1	A	Acker	I	
<b>RUDERALFLUREN</b>				
10.4.1	UHF	Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	III	
10.4.2	UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III	
10.5.1	URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	III	
<b>GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE</b>				
12.6.	PH	Hausgarten	I	
12.9.2	PFA	Waldfriedhof	III	
<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	
13.11	OG	Industrie- und Gewerbekomplex	I	

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

Im Umfeld des Bauvorhabens sind zwei Schutzgebiete gem. § 26 BNatSchG (LSG HE 18 und HE 20) ausgewiesen und es befindet kein besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG.

Im Böschungsbereich des östlich des Plangebietes liegenden Entwässerungsgrabens wurde die gefährdete Sumpf-Gänsedistel (*Sonchus palustris*) [RL Nds. 3] (25 fr. Sprosse) nachgewiesen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Ackerflächen sind Bestandteile von Flächen, für die das Land Niedersachsen ein Förderprogramm bietet und gehören zur Förderkulisse Dauergrünland – FM-Nr. 412 „Schuntertal zwischen Beienrode (Königslutter) und Wendhausen“. In der "Förderkulisse Kooperationsprogramm Naturschutz" werden die Flächen dargestellt, auf denen innerhalb der einzelnen Bereiche des Programms Verträge mit Bewirtschaftungsvereinbarungen abgeschlossen werden können mit dem Ziel den Lebensraum Dauergrünland mit den daran



gebundenen Pflanzen und Tierarten langfristig zu erhalten und zu entwickeln.<sup>15</sup>

### Bewertung

Die östlich und westlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen und bebauten Bereiche sind nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen (v. DRACHENFELS) naturfernen Biotoptypen von geringer Bedeutung (Wertstufe I) zuzurechnen. Da es Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer gefährdeten Arten durch das Vorkommen der Sumpf-Gänsedistel gibt, kommt dem nährstoffreichen Graben aus floristischer Sicht jedoch eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Dem nördlichen Umland des Vorhabens wird die Bedeutung eines Gebietes mit der Wertstufe II (Vorkommen von allgemeiner bis geringer Bedeutung) zugerechnet.

Die sich südlich des Plangebietes befindlichen Waldflächen mit strukturarmer Ausprägung werden als Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) eingestuft.

### 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.

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>16</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 stark befahrenen Landesstraße L 295 (12.000 Kfz/24 h) eine optische sowie akustische (z. B. Maskierung der Kommunikationssignale) nicht zu vernachlässigende Beeinträchtigung der Avifauna dar. Das sind die wesentlichen Gründe 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 „nördliche des Oheweges“ gebunden sind.

<sup>15</sup> In den "Förderkulissen Kooperationsprogramm Naturschutz" werden die Flächen dargestellt auf denen innerhalb der einzelnen Bereiche des Programms Verträge mit Bewirtschaftungsvereinbarungen abgeschlossen werden können.

<sup>16</sup> ÖKOTOP; Juni. 2014: Baugebiet „Oheweg Ost“, Gemeinde Lehre – Kartierung Avifauna mit Bestandsbewertung, Braunschweig.

Vogelart	Schutz		RL		Status
	EU- VRS	Bund	NI	D	
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )		§			NG
Bachstelze ( <i>Motacilla alba</i> )		§			NG
Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> )	4.2	§	3	3	NG
Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> )		§			NG
Elster ( <i>Pica pica</i> )		§			NG
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )		§			NG
Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> )		§			NG
Hausperling ( <i>Passer domesticus</i> )		§	V	V	NG
Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )		§			NG
Heckenbraunelle ( <i>Prunella modularis</i> )		§			NG
Klappergrasmücke ( <i>Sylvia curruca</i> )		§			NG
Kohlmeise ( <i>Parus major</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
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )		§	V		NG
Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</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 5 bzw. 4 Vogelarten aufgeführt, die als Nahrungsgäste festgestellt wurden.

Landesweit gefährdet ist die Feldlerche (*Alauda arvensis*). In Niedersachsen gefährdeter Nahrungsgast ist weiterhin die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*).

In der Vorwarnliste Niedersachsens werden die Hausperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Star (*Sturnus vulgaris*) geführt.

### Fledermäuse

Die Ortschaft Wendhausen liegt ca. 900 m südlich eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebietsvorschlag 102 „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“), das sich insbesondere durch bedeutsame Fledermausvorkommen auszeichnet. Darüber hinaus ist die Schunterau mit ausgedehnten Wiesen- und Ackerflächen als Jagdgebiet sehr attraktiv. In Wohngebieten von Wendhausen



wurden im Rahmen einer Untersuchung zum B-Plan „Oheweg 2“ zwischen September 2009 und August 2010 regelmäßig einige Fledermausarten (Zwergfledermaus - 5-10 regelmäßig jagende Tiere, Breitflügelfledermaus - 1-2 jagende Tiere, Abendsegler - 2-5 jagende Tiere und Kleinabendsegler - 2 jagende Tiere) festgestellt<sup>17</sup>. Darüber hinaus weisen andere Untersuchungen darauf hin, dass die Schunteraue als Jagdgebiet für viele Fledermausarten genutzt wird<sup>18</sup>.

Alle nachgewiesenen Fledermausarten sind als Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) nach der Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§42 BNatSchG) streng geschützt.

Die Habitatansprüche der Arten (insektenreiche Gebiete in der Nähe von Siedlungsbecken, Waldränder, offene Landschaften, wenn große Insekten verfügbar sind, über Gewässern) lassen den Schluss zu, dass das Plangebiet an seiner westlichen (Grünlandbrache, Ackerrandstreifen) und nördlichen (lineare Gehölzstrukturen entlang der Schunter) Grenze als potentiell Jagdgebiet gelten kann. Deswegen ist es aufgrund ihrer Gefährdungssituation und ihres besonderen Schutzstatus (FFH-Arten) besonders planungsrelevant.

Darum sollten funktionale Beeinträchtigungen landschaftlicher Leitstrukturen durch Zerschneidungs-/ Barrierewirkungen vermieden werden.

Aufgrund der bereits vorliegenden älteren Informationen über Fledermäuse sowie die Habitatstruktur des Plangebietes erscheinen weitergehende Untersuchungen als nicht erforderlich.

#### 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>19</sup> lediglich eine Grundbedeutung als Brutvogellebensraum, da dort keine Vogelart brütet.

Da gefährdete Tierarten fehlen, sind die Ackerflächen sowie die Ruderalflächen des Bauvorhabens als Gebiet von geringer Bedeutung (Wertstufe 3) einzustufen.

#### **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.

#### Brutvögel

Wie in anderen Teilen Deutschlands geht auch in Niedersachsen die Artenvielfalt in der Agrarlandschaft zurück. So sind viele Pflanzenarten, die auf einen extensiv bewirt-

<sup>17</sup> ÖKOTOP GBR (2010): Baugebiet Lehre-Wendhausen, Oheweg 2 - Bestandsaufnahme Fledermäuse, Brutvögel, Laufkäfer und Totholzkäfer mit einer naturschutzfachlichen Bewertung, Braunschweig.

<sup>18</sup> ÖKOTOP 2002: Gewerbegebiet "Rückwinkel / Rückanger" – Floristisch / faunistische Bestandserhebungen und Bewertungen sowie Gefährdungsanalyse und Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen, Braunschweig.

<sup>19</sup> Brinkmann, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 18 (4): 57-128

schafteten 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 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.

Besondere Planungsrelevanz für Brutvögel in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet besitzen die ausgedehnten Ackerflächen zwischen Wendhausen und Lehre als bevorzugtes Brutgebiet der Feldlerche. 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 3 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(1)
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )		§			BV(1)
Nachtigal ( <i>Luscinia megarhynchos</i> )		§	3	3	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 Feldlerche brütet auf der östlichen benachbarten Ackerfläche (ca. 60 m von dem geplanten Baugebiet entfernt), Goldammer und Nachtigall in den Gebüschern entlang der Schunter.

Landesweit gefährdet sind die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*).

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 Bestände insbesondere in den ertragreichen Börden ein. Die Feldlerche musste in die Rote Liste aufgenommen werden. Die Bestände werden auf 200.000 Brutpaare geschätzt.<sup>20</sup>

Die gefährdete **Nachtigall** brütet in unterholzreichen Laub- und Mischwäldern, Hecken, Parkanlagen mit einer starken Falllaubsschicht. Das Verbreitungsbild zeigt Schwerpunkte in den Flußauen und im Übergangsbereich von größeren Stillgewässern besonders im östlichen Niedersachsen. Der Bestand nimmt regional ab und liegt bei unter 5.000 Paaren.<sup>21</sup>

Die an das Plangebiet nördlich angrenzende Schunteraue ist als Brut-, Schutz- und Nahrungsbiotop für die Tierwelt von besonderer Bedeutung. Avifaunistisch ist die Schunteraue 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. Diese Bedeutung wird durch frühere Brutvogelerfassungen wie im Frühjahr 2007 im Rahmen der Planung zur Schunterrenaturierung unterstrichen<sup>22</sup> oder 2002 für die Stemmweisen und östlich Flechtors im Rahmen der UVS zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rückwinkel/Rückanger“.<sup>23</sup>

Im ca. 0,9 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 östlich von Wendhausen als Nahrungsraum zu betrachten.

<sup>20</sup> Die Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie in Niedersachsen Informationsbroschüre für Verbandsbeteiligte und die interessierte Öffentlichkeit Niedersächsisches Umweltministerium, Anlage 2, Oktober 2006].

<sup>21</sup> ebenda

<sup>22</sup> PLANB (2008): Renaturierung der Schunter und ihre Aue zwischen Flechtorf und Lehre, Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 a Satz 1 UVPG und § 4 Satz 1 NUVPG

<sup>23</sup> ÖKOTOP 2002: Gewerbegebiet „Rückwinkel / Rückanger“ – Floristisch / faunistische Bestandserhebungen und Bewertungen sowie Gefährdungsanalyse und Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen, Braunschweig.

### Fledermäuse

Die Schunteraue mit ihren Grünlandflächen, Feldhecken und ihren Flussläufen und Ufergehölzen wird als großflächiges Jagdgebiet für die Fledermausarten überflogen, die sich auf dem Weg zwischen dem Flechtorf und dem Beienroder Holz befinden.

### Fischotter

Der **Fischotter** (*Lutra lutra*) ist in Niedersachsen vom Aussterben bedroht [RL Nds. 2] und in den Anhängen I und IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und damit streng geschützt. Die Aller gilt als Einwanderungsachse und er wandert von Norden und Osten kommend in den Großraum Braunschweig/Helmstedt. Der Schunter und ihren Nebengewässern als Wanderkorridor kommen eine große Bedeutung zu. Die Vielfalt der Uferstrukturen und der angrenzenden Flächen sowie Gewässerqualität und Fischreichtum zeichnen derzeit die Schunter aus. Das Gewässer und seine Uferzonen bieten eine ausgesprochen gute Nahrungsgrundlage, attraktive Verstecke und ungestörte Bereiche für den Fischotter. Der Fischotter ist bereits 2000 20 km südlich Flechtorf, 2007<sup>24</sup> und 2010 an der Scheppau und schließlich als Totfund im Mühlengraben bei Wendhausen August 2011 nachgewiesen worden. Angesichts von expandierenden Beständen seit Ende der 90 er Jahre sowie der großen Mobilität der Art kann von einer sehr wahrscheinlichen Besiedlung der Schunter und ihrer Nebengewässer ausgegangen werden.<sup>25</sup>

### Bewertung

Bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten und das Vorkommen von stark gefährdeten und gefährdeten Brutvogelarten sowie als Gastvogellebensraum bestandsbedrohter Vogelarten weist das unmittelbare nordöstlich gelegene Umland des Vorhabens (Schunteraue) Tiervorkommen **von besonderer Bedeutung** für den Naturschutz [Wertstufe 1] auf.

Als Nahrungsraum für Vögel hat die benachbarten Ackerflächen nach Brinkmann wegen der Vorkommen von 2 gefährdeten Vogelarten eine mittlere Bedeutung.

Da 2 gefährdete Brutvogelarten vorkommen, sind die Ackerflächen und die Randbereiche der Schunter nach Breuer als Gebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) 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 gliedern lässt in die Eiszeit (Pleistozän) und die heute noch andauernde Warmzeit. Im Pleistozän drangen riesige Gletscher aus Skandinavien vor, die bis dahin vorhandene Mulden und Sättel glätteten und teilweise einebneten. Dabei wurden teilweise von weither transportierte Sedimente am Fuß des Gletschers als Geschiebelehm oder –Sand abgelagert.

<sup>24</sup> RUTSCHKE, Aktion Fischotterschutz e. V., mdl. 2007 in PLANB (2008): Renaturierung der Schunter und ihre Aue zwischen Flechtorf und Lehre, Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 a Satz 1 UVPG und § 4 Satz 1 NUVPG.

<sup>25</sup> J-M Schmerber (Juli 2011): Gemeinde Lehre, 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beurteilung des Umweltzustandes.



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 Schunterniederung.

### 3.2.3.2 Bodenart

Das Planungsgebiet liegt auf der geologischen Karte 1:25.000 Blatt 3629 Braunschweig Nord. 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 glazifluviatilen sandig-kiesig-tonigem Schluff (Geschiebedecksande) aus der Weichsel-Kaltzeit und dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit (Endmoräne im Saale-Bereich),

- im Norden entlang der Schunter Gley- Vega-Böden aus frischem bis feuchtem aus Auelehm oder Auesand des Holozäns, grundwasserbeeinflusst,
- wechsellückene Pelosol-Pseudogley auf glazifluviatilen Ablagerungen im restlichen Plangebiet

entwickelt.<sup>26</sup>

Diese mäßig trockenen meist staunassen lehmigen/tonigen Sandböden (mittelschwer lösbarer Bodenart – Bodenklasse 4 für Erdarbeiten nach DIN 18300) sind im nördlichen Planbereich durch ein zum Teil hohes landwirtschaftliches Ertragspotential für Ackerland und für Grünland sowie ein geringes Ertragspotential im südlichen Planbereich gekennzeichnet.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor.<sup>27</sup> Die angetroffene Schichtenfolge zeichnet sich durch folgende Verhältnisse aus:

- Mutterboden: aus humosen Sand und Schluff, ca. 0,3 m Stärke,

#### nördlich des Wirtschaftsweges

- Ton: mit steifer bis halbfester, darunter mit halbfester Konsistenz bis 5,0 m Tiefe, der nordwestlich der geplanten Bebauung mit einer Schluff-Schicht mit steifer Konsistenz bis rund 1 m Tiefe bedeckt ist

#### südlich des Wirtschaftsweges

- Im westlichen Planbereich Schluffe mit steifer Konsistenz und Sande mit kiesigen Beimengungen und geringen schluffigen Anteilen
- Im östlichen Planbereich Sande und Kiese mit geringen schluffigen Anteilen bis 2,8 m Tiefe der L 295 zugewandt und bis 1,8 m Tiefe entlang des Wirtschaftsweges.
- Ton: mit steifer bis halbfester und mit halbfester Konsistenz.

<sup>26</sup> www.lbeg.niedersachsen.de - NIBIS-Datenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

<sup>27</sup> GGU mbH: Lehre-Wendhausen, Erschließung Baugebiet "Oheweg-Ost", – Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten, Braunschweig, 13.05.2014

Aus der Schichtenfolge ist davon auszugehen, dass das natürlich dem Oberboden unterlagernde Bodenmaterial (Schluffe und Ton) Durchlässigkeiten aufweist, die außerhalb des zulässigen Bereiches nach DWA-A 138 liegen, sodass eine geordnete Versickerung (nur über die belebte Bodenzone) nicht möglich ist.<sup>28</sup>

Die Bauflächen werden im nördlichen Planbereich von anstehenden Tonen, im südlichen Planbereich von Sanden und Kiesen sowie Schluffen geprägt, die tragfähig und zur Abtragung von Bauwerkslasten (für Flachgründungen von unterkellerten und nicht-unterkellerten Gebäuden) geeignet sind. Bei Unterkellerung wird örtlich im südlichen Planbereich der Tonuntergrund angeschnitten. Nachteilig ist die Wasserempfindlichkeit, die sich wegen der hohen Feinkornanteile bei Bearbeitung und bei Wasserzutritt auswirkt, da weiche Böden an Tragfähigkeit verlieren.<sup>29</sup>

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.

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.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass auch im Planbereich keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser besteht.

#### Vorbelastung / Empfindlichkeit

Der Planbereich ist durch eine hohe Erosionsgefährdung (Wind) im südlichen Plangebiet gekennzeichnet und weist eine gute Tragfähigkeit auf.

Die Pelosol-Pseudogleyböden weisen eine hohe Trockengefährdung auf.<sup>30</sup>

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

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

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt<sup>31</sup> ist das Plangebiet als Bereich mit beeinträchtigten Funktionen der Böden im Naturhaushalt und hohem Verdichtungsrisiko eingestuft.

<sup>28</sup> ebenda, S. 24

<sup>29</sup> ebenda, S. 16

<sup>30</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1:200.000, Hannover 1979.

<sup>31</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt



**Bewertung**

Als stark überprägter Naturboden mit der durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufenen Zerstörung des Bodenprofils sowie der Bodeneigenschaften ist der Boden nach seinem Natürlichkeitsgrad 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.

In der Mitte des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung entlang des landwirtschaftlichen Weges ein Gewässer III. Ordnung, das als Vorflut für die südlich am Hang gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gilt.

An der nördlichen Grenze des B-Plangebietes verläuft gemäß Überschwemmungskarte der HQ 100-Berechnung Blatt 15 sowie Übersichtskarte Blatt 3 vom NLWKN vom 20.02.2009, die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Schunter (vorläufig gesichert).

**3.2.4.2 Schutzgut „Grundwasser“**

Messungen zum Grundwasserflurabstand liegen vor.

„Die Baugrundverhältnisse auf der nördlichen Fläche des Neubaugebietes werden von Tonböden als Deckschicht dominiert. Auf diesen bindigen Böden tritt das Grundwasser nur in Form von Stauwasser und Schichtenwasser auf. Ein Kluftwasserleiter konnte nicht festgestellt werden. ... Hinweise auf einen Porengrundwasserleiter sind im Tonuntergrund nicht vorhanden.“<sup>32</sup> Nach Starkregenereignissen können sich Stauwasserstände auf allen Höhenlagen sowie oberflächennahe Vernässungen bilden, da der Niederschlag nur stark zeitverzögert versickern kann.

Auf der südlichen Fläche des Neubaugebietes kann sich das versickernde Niederschlagswasser in den durchlässigen Sanden und Kiesen sammeln und staut sich auf dem sehr schwach durchlässigen Tonuntergrund auf. Es können sich je nach Geländehöhenlage Grundwasserstände zwischen 0,8 m und 2,2 m unter Gelände einstellen, die sich in Extremzeiten mindestens noch 1 m höher ausbilden können. Aus diesem Grund sind in den tiefer gelegenen Flächen, am Wirtschaftsweg, ebenfalls geländennahe Grundwasserstände zu erwarten. Im südlichen deutlich höher gelegenen Bereich zur Landesstraße hin kann das Grundwasser bis maximal 1 m unter Gelände ansteigen.“<sup>33</sup>

Mit einem Porengrundwassergeringleiter ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als stark variable entlang der Schunter und hoch im restlichen Plangebiet einzustufen.

Das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung im Planungsgebiet ist hoch. Die Grundwasserneubildungsrate auf den landwirtschaftlichen Flächen liegt zwischen 51 -

<sup>32</sup> GGU mbH: Lehre-Wendhausen, Erschließung Baugebiet "Oheweg-Ost", – Baugrunduntersuchung- und Erschließungsgutachten, Braunschweig, 13.05.2014, S. 13

<sup>33</sup> ebenda, S. 14

100 mm/a und ist als niedrig einzustufen.<sup>34</sup>

**Vorbelastung / Empfindlichkeit**

Im Landschaftsrahmenplan Helmstedt<sup>35</sup> wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als mäßig bis stark beeinträchtigt eingestuft und in Bezug auf die Grundwasserversorgung die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecoprop als hoch eingeschätzt.

Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist zwar derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. 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.

In Bezug auf das Oberflächenwasser zeichnet sich der Planbereich durch ein beeinträchtigtes Retentionsvermögen innerhalb und außerhalb der Niederung aus.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als ein Bereich hoher Wassererosionsgefährdung ohne Dauervegetation dargestellt.

**Bewertung**

Mit mäßig bis hoch beeinträchtigter Funktionsfähigkeit des Grundwassers auf den Ackerflächen ist das Schutzgut Grundwasser nach dem Bewertungskriterium „Natürlichkeitsgrad“ 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 12,5° 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 580 bis 700 mm jährlich zu kennzeichnen.

Der Gesamtbereich des Planungsgebietes wird von kaltluftproduktiven Flächen eingenommen, wobei die Ackerfläche ein mittleres Kaltluftentstehungspotential aufweisen. Aufgrund der in Richtung Schunter gerichteten Geländeneigung von bis zu ca. 3 % tritt ein mäßiger Kaltluftabfluss in Richtung Niederung ein. Allerdings zeichnet sich das Gebiet wegen seiner Nähe zur Niederung als Stagnationsgebiet aus.

**Vorbelastung / Empfindlichkeit**

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund der Hanglage der Planflächen gelegentlich ausbilden. Daher besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatische Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft in tief liegenden

<sup>34</sup> [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) - NIBIS-Datenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

<sup>35</sup> U. Cassel, G. Quentin, (1995-2004): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt



Teil des Plangebietes).

Aus dem Kfz-Verkehr der in 20 m Entfernung verlaufenden Landesstraße L 295 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 beeinträchtigt eingestuft.<sup>36</sup>

### **Bewertung**

In klimaökologischer Hinsicht ist das Plangebiet als mäßig beeinträchtigter Bereich am Rand einer neuzeitlich geprägten Siedlungsstruktur mit Gefährdung durch Kaltluftakkumulation mit der Wertstufe 2 einzustufen.

## **3.2.6 Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (Erholung)**

### **3.2.6.1 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wendhausen. Das Landschaftsbild ist westlich durch eine Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten geprägt. Im Anschluss an die geplante Bebauung im Osten ist der Landschaftsraum durch ungegliederte Ackerflächen gekennzeichnet. Biotope mit hoher oder sehr hoher Erlebnisqualität kommen im Norden in der Schunterniederung sowie im Süden mit dem gut ausgebildeten Waldrand des Heidbergs vor.

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, Eigenart und Naturwirkung als mäßig bewertet.<sup>37</sup>

Weite freie Blickbeziehungen, die in nördlicher Richtung das Landschaftserleben prägen, sind möglich. Diese vermitteln das Erlebnis einer z.T. geschlossenen vielfältigen Landschaftseinheit.

Das Landschaftsbild am Standort zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

- ▶ Bereich mit hohem Anteil naturnaher Elemente bzw. natürlich wirkender Biotop-typen im unmittelbaren und mittelbaren benachbarten Bereich des Vorhabens,
- ▶ natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenform (Hang),
- ▶ dörflicher Siedlungsrand ohne regional- oder ortstypische Bauformen,
- ▶ schlecht eingegrünter Ortsrand verglichen mit der Baukörpergestalt,
- ▶ bei vorhandener Grundstückseinfassung vorherrschende Verwendung von nicht heimischen Gehölzen (Lebensbaum, etc.).
- ▶ einen hohen Grad an Beeinträchtigung durch die stark befahrene Landesstraße L 295.

<sup>36</sup> ebenda, Karte 5 Klima/Luft.

<sup>37</sup> ebenda, S. 107

### **3.2.6.2 Erholung**

Nahe, attraktive Landschaftselemente und -komplexe in einem Umkreis von 500 m laden zu wohnungsnahen Erholungsaktivitäten ein:

- ▶ die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Essehofer Holz.

Alle diese Bereiche sind gut mit ausgebauten land- und forstwirtschaftlichen Wegen ausgestattet und vom Plangebiet aus gut erreichbar.

Zusammenfassend besitzt die Planfläche und seine Umgebung ein ansprechendes, abwechslungsreiches Landschaftsbild mit hohem Erholungswert.

### **Vorbelastung / Empfindlichkeit**

Das Planungsgebiet und das umgebende Areal haben durch die leicht bewegte Topographie sowie die Nähe zu wertvollen Naturräumen ein hohes Potential für die Erholung in der freien Landschaft. Allerdings weisen in diesem Landschaftsausschnitt Einzelobjekte wie der schlecht eingebundene Ortsrand ein besonders hohes visuelles Störpotential auf. Des Weiteren wird die Landschaft durch die überörtlich bedeutsame Landesstraße L 295 technisch überprägt. Von ihnen gehen zudem Lärm- und Schadstoffemissionen aus, die zu einer Minderung der Erholungsqualität der Landschaft führen.

### **Bewertung**

In der Karte 6 des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Helmstedt „Voraussetzung für die Erholung und Natur und Landschaft“ wird der Planbereich und seine Umgebung als wenig bis mäßig beeinträchtigter Raum - die zweite und dritte von vier Wertstufen - bewertet.

Im Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet innerhalb einer mit ungegliederter Ackerflur gekennzeichneten Landschaftsbildeinheit von sehr geringer Bedeutung, die nach Norden und Süden von Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher Bedeutung umgeben ist.

Nach dem Breuer-Modell unter Berücksichtigung der Eigenschaftsmerkmale Vielfalt, Eigenart und Naturwirkung wird für das Untersuchungsgebiet das Schutzgut „Landschaftsbild“ von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) beurteilt.

## **3.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen näherer Umgebung sind weder Bodendenkmäler noch Anlagen nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen, andere wertvolle Kultur- und sonstige Sachgüter (archäologische Fundstellen) bekannt. Bezüglich dieses Schutzgutes ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

## **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 B-Plan „Oheweg Ost“ zu erwartenden 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 des Wohngebietes werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein.

##### Wasserentnahmen

Im unteren Teil des geplanten Baugebietes liegen nur geringe Grundwasserabstände zur Oberfläche vor. Aus diesem Grund sind bei unterkellelter Bauweise Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Stauwasser erforderlich.

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 im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend 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 wird direkt in die Vorflut abgeleitet.

#### **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 Westen über den Oheweg, der 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. Konflikte für die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung können durch eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs entstehen.

Zur Beurteilung potentieller Immissionsbeeinträchtigungen liegt ein Immissionsgutachten vor.<sup>38</sup>

Vom geplanten Wohngebiet ist ein Verkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 246 Kfz/Tag (36 Wohneinheiten - 1,5 PKW/WE – 4 x am Tag bewegt + 30 Bewegungen für Besucher und Versorgungsdienste) zu erwarten.

Im Verkehrsgutachten wird durch die Anbindung des Plangebiets von bis zu 350 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen ausgegangen (konservativer Ansatz). Die Verkehrslärmbelastung könnte sich um rd. 10 - 11 dB(A) erhöhen. Da die zu erwartenden Beurteilungspegel mit rd. 48 dB(A) tags und ca. 38 dB(A) nachts noch deutlich unterhalb der für WA- Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte liegen und die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 deutlich höhere Vorsorgegrenzwerte vorsehen, wird eingeschätzt, dass die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets kein Anspruch auf Lärminderung auslöst.<sup>39</sup>

Es wird somit eingeschätzt, dass mit der Planung von 36 Einfamilienhäusern und die Anbindung an die vorhandene Straße am Oheweg bei der Erhöhung der Verkehrslärmbelastung für die Altbebauung die Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden.

##### Bewertung

Eine erhebliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Dorfbereiche durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

<sup>38</sup> vgl. Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Wendhausen Ost“ in der Gemeinde Lehre; Garbsen/Hannover-Berlin-Jena-Rostock, 27.01.2014

<sup>39</sup> ebenda, S. 20

### 5.1.2 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Ackerfläche. Potentielle Emissionsbeeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sind im Umfeld nicht auszuschließen. Sie sind jedoch im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu tolerieren.

### 5.2 Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

#### 5.2.1 Biotoptypen/Flora

Zur Errichtung der Wohnbebauung erfolgen folgende eingriffswirksame Maßnahmen:

- ▶ Vollversiegelung durch Straßenverkehrsflächen von 2.308 qm Ackerflächen und 860 qm Feldweg,
- ▶ Vollversiegelung durch Straßenverkehrsflächen und Bebauung von 230 qm eines nährstoffreichen Grabens mit Ruderalflur,
- ▶ Teilversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von 22.674 qm Ackerflächen,
- ▶ Umwandlung einer ca. 2.467 qm großen Ackerfläche zur Anlage eines Lärmschutzwalls,
- ▶ Umwandlung einer ca. 1.720 qm großen Ackerfläche zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens,
- ▶ Umwandlung einer ca. 7.450 qm großen Ackerfläche sowie einer 150 qm großen Ruderalfläche 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 und eines Entwässerungsgrabens mit Ruderalstrukturen.

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 liegen keine Wuchssorten der gefährdeten Hügellandsippen, der besonders geschützten Sippen nach Bundesnaturschutzgesetz oder der gefährdeten Flachlandsippen vor. - 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 Biotoptyps. 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.  
- Der Eingriff ist als unerheblich zu betrachten -

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Regenwasserrückhaltung wird ein technisches Bauwerk geschaffen, das regelmäßig unterhalten wird. Anstelle der Ackerfläche entstehen höherwertigere Biotope wie ein naturfernes Staugewässer (SXS – Wertstufe II) mit Röhrichtpflanzen im Stau-bereich und ein artenreicher Scherrasen (GRR - Wertstufe II) im Bereich des Unterhal-tungsstreifens mit regelmäßiger extensiver Mahd.

#### Bewertung

Die landwirtschaftlichen Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für den Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften. Die Wildkrautfluren sind durch die Intensität der Bewirtschaftung sehr stark verarmt und werden an Randstreifen und Grabenböschun-gen zurückgedrängt.

Im Eingriffsraum wird angenommen, dass keine Wuchsorten der gefährdeten Tief-landsippen sowie der besonders oder streng geschützten Sippen nach Bundesnatur-schutzgesetz vorliegen. Erhebliche Beeinträchtigungen gefährdeter Arten sind nicht zu erwarten.

**Eine Erheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten- und Lebens-gemeinschaften“ durch das Vorhaben liegt im Bereich der Wohnbauflächen nicht vor**, da Biotoptypen der Wertstufe III nicht vorkommen und dementsprechend nicht in Anspruch genommen werden. Im Bereich des Entwässerungsgrabens ist der Eingriff als erheblich zu betrachten.

## 5.2.2 Fauna

### 5.2.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

#### Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dient der artspezifischen Überprüfung, ob die Aufstellung des B-Planes geeignet ist, die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG in Zusammenhang mit Abs. 5 zu erfüllen.

Die Verbote beinhalten im Einzelnen:

- ▶ wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fan-gen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- ▶ wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogel-arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- ▶ Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders ge-schützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Einschränkungen dieser Verbote finden sich in § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäi-sche Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3

und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild leben-der Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die öko-logische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können hierfür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Wenn die besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben praktisch pauschal freigestellt sind, werden die Belange der national geschützten Arten prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung be-rücksichtigt.

#### Nahrungs- und Jagdhabitats

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Allerdings ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Nahrungs-stätten auszugehen, wenn die geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätte an Wert verlieren würde.

### 5.2.2.1.1 Streng geschützte Brutvogelarten des Offenlandes

Streng geschützte Brutvogelarten kommen im Plangebiet nicht vor. Damit tritt der Ver-botstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht ein.

### 5.2.2.1.2 besonders geschützte Brutvogelarten des Offenlandes

Da das Plangebiet für die erfassten Arten nur als Nahrungshabitat gilt tritt der Verbots-tatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht ein.

#### Bewertung

Da trotz der negativen Ergebnisse der Brutvogelkartierung eine Bruttätigkeit der Brut-vogelarten des Offenlandes nicht ganz auszuschließen ist, sollte während der Bauzeit eine zeitliche Auflage für die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie die Prüfung eines potentiellen Bruthabitats nach Besatz führt zur Sicherung der potentiell vorkommenden lokalen Population festgelegt werden.

Die Brutzeit umfasst in der Regel den Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli. Außer-halb dieser Zeit sind Jungvögel flugfähig und werden aufgrund ihrer Fluchtdistanz rechtzeitig ausweichen und Abstand halten.

Kollisionen von Tieren mit Baufahrzeugen sind nicht zu erwarten, da diese mit sehr ge-ringen Geschwindigkeiten verkehren und zudem Scheueffekte von der Baustelle ausgehen.

Damit tritt der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht ein.

### 5.2.2.1.3 Fledermausarten

Sind Nahrungs- und Jagdhabitats von Fledermäusen im Plangebiet also essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte, sind auf sie auch die Verbote des § 44 (1) 3 BNatSchG anzuwenden.

Aufgrund der 2004 im Rahmen der UVS Rückwinkel/Rückanger stichprobenartig ge-führten Untersuchung im Ortsgebiet Flechtorf kann für die damals beobachteten ge-schützten Fledermausarten angenommen bzw. zumindest nicht ausgeschlossen wer-



den, dass die Wirkungen des Vorhabens (Bebauung) zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können. Hierzu zählen:

- Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus.

### **BREITFLÜGELFLEDERMAUS**

#### Fang, Verletzung, Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Die vom Bauvorhaben betroffenen Flächen sind keine Lebensräume der Art. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen finden nicht statt.

#### Störung der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Arbeiten werden bei Tageslicht durchgeführt. Es sind keine baubedingten Wirkungen zu erwarten.

Durch die Bebauung werden funktionale Beeinträchtigungen landschaftlicher Leitstrukturen durch Zerschneidungs-/ Barrierewirkungen nicht hervorgerufen.

Die Ackerfläche sowie die zukünftige Bebauung stellen keine wichtigen Lebensräume der Breitflügelfledermaus dar, da die Art ihr Jagdgebiet bevorzugt im Siedlungsbereich an Gebäuden, Bäumen, beleuchteten Plätzen und Straßen hat. Damit tritt der Verbotsstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht ein.

#### Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen finden nicht statt, da Quartiere der Breitflügelfledermaus nicht im Planbereich liegen.

### **GROSSER ABENDSEGLER – KLEINER ABENDSEGLER**

#### Fang, Verletzung, Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Akustisch aktiv jagende Fledermausarten sind wenig sensibel gegenüber Lärmwirkungen und können den Straßenraum und seine parallel verlaufenden Vegetationsstrukturen frequentieren. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke zum und im Baugebiet in der Aktivitätszeit der beiden Arten sind Kollisionsverluste sehr unwahrscheinlich. Darüber hinaus erfolgt der Jagdflug beider meistens über 10 m Höhe über dem Gelände.

#### Störung der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Arbeiten werden bei Tageslicht durchgeführt. Es sind keine baubedingten Wirkungen zu erwarten.

Durch die Bebauung werden funktionale Beeinträchtigungen landschaftlicher Leitstrukturen durch Zerschneidungs-/ Barrierewirkungen nicht hervorgerufen.

Die jetzigen Ackerflächen stellen keine wichtigen Lebensräume des Großen Abendseglers dar, da die Art ihr Jagdgebiet bevorzugt sowohl an Wäldern als auch im Offenland, an Gewässern und im Siedlungsbereich an beleuchteten Plätzen und Straßen hat.

Dabei wird der Kleine Abendsegler durch seine Fähigkeit unterstützt, einen raschen Wechsel zwischen den im Untersuchungsgebiet vorhandenen vielfältigen Jagdgebieten zu vollziehen. Aufgrund seines sehr großen Aktionsradius und seiner geringen Nahrungsspezialisierung kann der Große Abendsegler ohne weiteres auf andere Jagdhabitats ausweichen.

Da beide Arten wenig lichtempfindliche Fledermausarten sind, die bei der Jagd oft in der Nähe von Beleuchtungskörpern beobachtet werden, ist eine Beeinträchtigung der Arten durch Beleuchtungsanlagen des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

Negative Wirkungen durch Lärm können insgesamt vernachlässigt werden, da die beiden Arten sehr bedingt lärmempfindlich sind bzw. nicht auf niedrigfrequente Geräusche von Fahrzeugen reagieren.

#### Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Negative Wirkungen durch Lärm können insgesamt vernachlässigt werden, da Kleiner Abendsegler und Großer Abendsegler sehr bedingt lärmempfindlich sind bzw. nicht auf niedrigfrequente Geräusche von Fahrzeugen reagieren.

### **ZWERGFLÉDERMAUS**

#### Fang, Verletzung, Tötung gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Die vom Bauvorhaben betroffenen Flächen sind keine Lebensräume der Art. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen finden nicht statt.

#### Störung der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Die Zwergfledermaus nutzt als Jagdlebensraum im Untersuchungsgebiet die Gehölzstrukturen entlang der Schunter. Somit sind Beeinträchtigungen durch Zerschneidung, Barriere und/ oder Kollisionswirkung im Bereich von bedeutenden Flugwegen/ Jagdhabitats in Bezug auf die Zwergfledermaus durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Anlage von Hausgärten werden neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für diese an den Siedlungsraum angepasste Art geschaffen. Diese Flächen sowie besonders die Baum- und Heckenpflanzungen um das Baugebiet können als Jagdhabitats von der Zwergfledermaus genutzt werden.

#### Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen finden nicht statt, da Quartiere der Zwergfledermaus nicht im Planbereich liegen.

#### **5.2.2.1.4 Bewertung der Beeinträchtigungen der Brutvögel und Nahrungsgäste im Rahmen der Eingriffsregelung**

##### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist mit akustischen und optischen Störungen zu rechnen, die zur Aufgabe der Nahrungssuche der Vogelfauna führen können. Das Gebiet wird nicht mehr aufgesucht.

Während der Bauphase ist mit Störungen (Schall, Lärm, Staub, optische Störreize) zu



rechnen, die zu einer temporären Funktionsbeeinträchtigung von benachbarten Lebensräumen, insbesondere der angrenzenden Acker-, Wiesen und Waldflächen führen können und die das Verlassen eines potentiellen Brutreviers und/oder die Abnahme des Reproduktionserfolges einer gefährdeten Brutvogelart der Vogelschutzrichtlinie nach sich ziehen können.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Die Bebauung des Geländes mit Wohnbebauung sowie die Errichtung von Straßenverkehrsflächen führen zum Verlust eines Teils des Nahrungshabitats der am angrenzenden Baugebiet gebundenen Brutvögel.

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

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Durch den Betrieb der Anlage ist potentiell mit Beeinträchtigungen (Lärm, Licht, optische Störreize) und Beunruhigungen (erhöhter Erholungsdruck) zu rechnen, die zu einer geringfügigen Funktionsbeeinträchtigung von benachbarten Lebensräumen und somit zur Aufgabe eines Brutreviers von Brut- und Gastvögeln der angrenzenden Naturräume führen können.

#### Bewertung

Bei den erfassten weit verbreiteten bzw. allgemein sehr häufigen Arten handelt es sich um Arten, die auf Grund ihrer guten Anpassungsfähigkeit ein breites Habitatsspektrum aufweisen. Der Großteil der Arten ist ohne besondere Habitatansprüche und kann als vergleichsweise wenig störungsempfindlich eingestuft werden. Viele der besonders geschützten Arten gehören nicht zu den landesweit gefährdeten Arten.

Durch die geplante Überbauung verlieren die Nahrungsgäste Nahrungsflächen. Für die erfassten Gastvögel ist das Plangebiet kein unverzichtbares Teilhabitat innerhalb des funktionalen Gefüges ihrer Lebensräume (regelmäßig frequentierte, obligate Nahrungshabitate ohne Ausweichmöglichkeiten). Es kann unregelmäßig oder fakultativ genutzt werden und ist daher nicht von existenzieller Bedeutung für die Arten.

Durch die heranrückende Bebauung verschiebt sich der für die Lerche geeignete Lebensraum um 120 m nach Osten. Der Verlust von Lebensraum bzw. die Habitatverschlechterung ist mit Blick auf die umfangreich vorhandenen Ackerflächen im Umfeld der geplanten Bebauung (östlich) für diese Art flächenmäßig nicht relevant, sodass nach Fertigstellung des Wohngebietes noch ausreichend geeignete Brut- und Nahrungsflächen zur Verfügung stehen und die Funktion des Lebensraumes dieser Arten gewahrt bleibt.

Für die Nachtigal und den Goldammer wird die Fluchtdistanz bei < 50 m eingeschätzt. Eine mögliche Beeinträchtigung des Lebensraumes beider Arten durch die heranrückende Bebauung (130 m Abstand) besteht im Untersuchungsgebiet nicht.

Mit der Planung finden **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“** für die Brutvögel und Nahrungsgäste statt.

### 5.2.2.1.5 Bewertung der Beeinträchtigungen der Fledermausarten im Rahmen der Eingriffsregelung

#### Baubedingte Wirkungen

Die Arbeiten werden bei Tageslicht durchgeführt. Es sind keine baubedingten Wirkungen zu erwarten.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Durch die Überbauung des Planungsgebietes wird der über den landwirtschaftlichen Flächen verfügbare Insektenbestand vernichtet, welcher eine Lebensgrundlage für die Fledermausvorkommen darstellt.

Durch Beleuchtungsanlagen werden nachtaktive Insekten aus großem Umkreis ange lockt und gehen so als potentielle Beutetiere verloren. Die Tiere umfliegen die Lampen oder setzen sich bewegungslos in der Nähe der Beleuchtungskörper nieder. Während die fliegenden Insekten von manchen Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus) auch an Lampen gejagt werden können, sind die unbeweglichen Insekten sowohl dem eigenen Fortpflanzungszyklus als auch den Fledermäusen entzogen.

Die Einrichtung einer ca. 70 m tiefen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Schunter führt zur Erhöhung des Insektenbestandes und wirkt gleichzeitig als Jagdhabitat und Fledermausleitstruktur.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Bebauung ist eine Erhöhung des fließenden Verkehrs im und zum Baugebiet zu erwarten. Daraus resultieren Lärmbeeinträchtigungen und mögliche kollisionsbedingte Verluste.

Da das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung (keine Fortpflanzungsquartiere sondern Nahrungsareal nur in den Randbereichen) ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) nach der Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000) zu erwarten.

**Erhebliche Beeinträchtigungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB werden nicht erwartet.**

#### Bewertung

Alle im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Fledermausarten jagen ausschließlich akustisch aktiv und sind gegenüber Lärmwirkungen wenig sensibel, weil die Ultraschallsignale nur in zu vernachlässigendem Umfang von Lärmfrequenzen überlagert werden.<sup>40</sup> Ihre Fähigkeit sich an teils sehr laute Umgebung anzupassen kommt auch darin zum Ausdruck, dass die Tiere häufig ihre Quartiere in Glockentürmen von Kirchen oder in Hohlräumen von Brückenbauwerken haben.

Wegen der minimalen Verkehrsstärke im Baugebiet wird die Kollisionsgefahr als sehr gering eingeschätzt.

Da das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung für die Fledermausarten (keine

<sup>40</sup> Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse, Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen, S. 45 ff. Entwurf, Dez. 2008;



Fortpflanzungsquartiere, nur Nahrungsareal im nördlichen Randbereich) ist, sind erhebliche Störungen dieser streng geschützten Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) nach der Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 19 BNatSchG) nicht zu erwarten. Dabei wird eingeschätzt, dass die durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen möglichen nachteiligen Abweichungen im Bestand geringer ausfallen als die natürlichen Fluktuationen, die für den Untersuchungsraum und die nachgewiesenen Arten als normal gelten.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen an der nördlichen Grenze des B-Plangebietes wird der Wanderungskorridor entlang der Schunter in seiner Funktion als Vernetzung innerhalb der Schunterniederung für die Fledermäuse erhalten und weiterentwickelt.

### 5.3 Schutzgut „Boden“

#### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist durch Flächeninanspruchnahme und temporäre Stoffeinträge mit einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenlebewelt, Filter- und Pufferfunktion) zu rechnen.

Bei feuchter Witterung, da Geschiebelehm wasser- und strukturempfindlich ist, kann beim Befahren mit gummibereiften Fahrzeugen von freigelegten Sohlen auf Schluffstandorten der Baugrund tiefgründig aufweichen; dadurch werden Austauschmaßnahmen erforderlich.<sup>41</sup>

Durch die Anlage der Erschließung ist auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse im nördlichen Planbereich (Ton und Schluff) nach dem Abschieben des Oberbodens ein Austausch der Unterbodenschicht vorzunehmen.

Aufgrund des Baustellenverkehrs mit schweren Fahrzeugen kommt es bei den strukturempfindlichen Böden im Plangebiet zu verstärkten Bodenverdichtungen. Die daraus resultierende Verminderung des Porenvolumens führt zu irreparablen Veränderungen des Luft-, Wasser- und Wärmehaushaltes im Boden mit gravierenden Auswirkungen für die Bodenlebewesen sowie das Pflanzenwachstum.

Im Bereich der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche lagert voraussichtlich ein bindiger, sehr schwach durchlässiger Ton. Besondere Dichtungsmaßnahmen durch den Einbau von Fremdmaterialien sind demnach nicht erforderlich und nur eine ordnungsgemäße Profilierung der Beckensohle und der Seitenwände wird erforderlich. Bei der Ausführung der Erdarbeiten ist auf günstige Witterungsverhältnisse zu achten (möglichst Spätsommer/Herbst), um eine Aufweichung der Beckensohle zu vermeiden. Andernfalls ist auf eine ständige Ableitung von Oberflächenwasser und Schichtenwasser durch eine offene Wasserhaltung zu sorgen und auf Befahren mit gummibereiften Fahrzeugen zu verzichten.

Prinzipiell kann es bei jeder Baustelle zum Verlust von Oberboden durch Erosionerscheinungen an frisch angelegten Böschungen oder Bodenmieten kommen. In diesem Baugebiet kann jedoch durch die Hanglage eine verstärkte Bodenerosion nach Entfernen der Vegetationsschicht eintreten.

<sup>41</sup> GGU mbH: Lehre-Wendhausen, Erschließung Baugebiet "Oheweg-Ost", – Baugrunduntersuchung- und Erschließungsgutachten, Braunschweig, 13.05.2014, S. 16

### Anlagebedingte Wirkungen

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung (Verlust von Filter- und Produktionsfunktionen). Die Vollversiegelung beträgt 3.110 qm Straßenverkehrsflächen, die Teilversiegelung 58 qm Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie 22.616 qm bebaubare Grundfläche einschließlich Verrohrung eines Entwässerungsgrabens. Betroffen sind Böden mit geringem landwirtschaftlichem Ertragspotential.

Die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Minderung des Stoffeintragsrisikos und die Anlage von Gärten, des Lärmschutzwalls und der öffentlichen Grünfläche zu einer lokalen Verbesserung der Bodeneigenschaften.

Durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens kommt es auf kleiner Fläche durch Bodenabtrag und -Auftrag zum Verlust von offenem, belebtem Boden. Die Beurteilung des Eingriffs soll eine Anlage berücksichtigen, für die wassertechnische Bemessungen zur Festlegung des Rückhaltevolumens noch ausstehen.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht vorhanden.

#### Bewertung

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit Böden von allgemeiner Bedeutung für die versiegelten Bereiche um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe 2 auf Wertstufe 1).

Durch die Planung findet daher eine **erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden** statt. Diese erhebliche Beeinträchtigung ist nicht ausgleichbar, da eine ähnliche oder gleichwertige Wiederherstellung der Bodenfunktionen in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig nicht möglich ist. Es sind Kompensationsmaßnahmen durch die Aufwertung von für den Naturhaushalt weniger wertvollen Biotopen vorzunehmen.

### 5.4 Schutzgut „Wasser“

#### 5.4.1 Grundwasser

#### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung des anstehenden Grundwassers (Stau- und Schichtenwasser), insbesondere bei Freilegung der Sandschicht durch Tiefbau- bzw. Gründungsarbeiten (Verletzung der belebten Bodenzone, Verminderung der Mächtigkeit der Bodenschichten) oder beim Anschneiden von Felddränge.

Unterkellerte Gebäude befinden sich im nördlichen Plangebiet auf Tonstandorten. Baugrundverbesserungen ergeben sich nur, falls in der Gründungssohle aufgeweichte Bereiche angetroffen werden. Im südlichen Plangebiet können Sande und Kiese vorgefunden werden, die keine Baugrundverbesserungen erfordern.

Bedingt durch die hohen Grundwasserstände (Stau- und Schichtenwasser) müssen während der Bauzeit Wasserhaltungsmaßnahmen (geschlossene Wasserhaltung, Kombinationen aus geschlossener und offener Wasserhaltung, wasserdichter Verbau) ergriffen werden.



Auf den Tonstandorten wird sich in den verfüllten Baugruben versickerndes Niederschlagswasser und gegebenenfalls Schichtenwasser wie in einer Badewanne aufstauen. Auf den Standorten mit Sand- und Kiesüberdeckung binden die Keller ins Grundwasser ein. Die Trockenhaltung der Keller muss gemäß DIN 18195, Teil 6, standortabhängig durch Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser, als wasserundurchlässige Wannenkonstruktion (Weiße/schwarze Wanne) erfolgen. Projektbezogene Einzeluntersuchungen der Bauflächen zur Klärung der Boden- und Grundwasserverhältnisse werden empfohlen.<sup>42</sup>

Auf Grund der Bodenverhältnisse sind bei ungünstigen Witterungen Aufweichungen der Sohlen der Kanal- und Versorgungsleitungen möglich. Sofern lokal aufgeweichter Geschiebelehm oder Ton ansteht, ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

In Abhängigkeit von der Einbindetiefe ist mit Grundwasser bzw. Schichten- und Tagwasser zu rechnen. Deswegen muss beim Kanalbau im gesamten Plangebiet für die bauzeitliche Trockenhaltung der Gräben eine Wasserhaltung vorgesehen werden. Bei großen Einbindetiefen ist im südlichen Plangebiet auf dem Sand- und Kiesuntergrund eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Auf Grund des geringen Abstandes zum Tonuntergrund ist eine offene Wasserhaltung erforderlich.<sup>43</sup>

Eine Veränderung der Grundwasserqualität und des Grundwasserstandes ist möglich, da eine punktuelle Freilegung durch den Kanalbau im nördlichen Plangebiet beabsichtigt ist.

Eine Veränderung der Grundwasserqualität und des Grundwasserstandes ist nicht zu erwarten, da eine Freilegung bzw. ein dauerhafter Anschnitt des Grundwasserleiters durch Oberbodenabtrag nicht beabsichtigt ist.

Während der Bauphase sind temporäre Stoffeinträge mit möglicher Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Als Folge der Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen durch Verkehrsflächen und Bebauung ist der Verlust von Grundwasserneubildungsflächen zu verzeichnen. Die dezentrale Versickerung des auf überbauten und befestigten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist innerhalb des Plangebietes auf Grund der Bodeneigenschaften nicht möglich.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 mit 50 % zulässiger Überschreitung werden jedoch die Möglichkeiten einer örtlichen natürlichen Versickerung der Niederschläge in den Boden auf den Gartenflächen (über die belebte Bodenschicht) eingeschränkt. Das Oberflächenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird direkt in ein Regenwasserrückhaltebecken sowie gedrosselt in die Vorflut abgeleitet und damit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen. Das Regenrückhaltebecken, als technische Anlage der Wasserwirtschaft, ist an der Südostspitze der öffentlichen Grünfläche geplant und seine Unterhaltung wird aus dem Baugebiet heraus über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgenommen. Das Gelände im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens liegt etwa 2 m höher als das vorläufig gesicherte Über-

<sup>42</sup> ebenda, S. 17-18

<sup>43</sup> ebenda, S. 19-20

schwemmungsgebiet der Schunter. Aufgrund der Bodenverhältnisse (bindiger sehr schwach durchlässiger Ton) und unter Berücksichtigung günstiger Witterungsverhältnisse beim Beckenbau (siehe Pkt. 5.3), da keine Tiefeneinschränkungen hinsichtlich Grundwasserspiegel bestehen (Kluft- und Porengrundwasserleiter nicht vorhanden), wird von einer maximalen Flächengröße einschließlich Unterhaltungsstreifen von 1.575 qm entsprechend vorliegender Berechnungen ausgegangen werden.

Von der Anlage der Schmutz- und Regenwasserkanalisation geht eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes im Boden hervor.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Stoffeinträge mit möglicher Verunreinigung des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Mit der Rücknahme der grundwasserbelastenden landwirtschaftlichen Nutzung (Düngereintrag) wird die Bedeutung des Gebietes hinsichtlich Natürlichkeitsgrad des Grundwassers nicht verringert (gleiche Wertstufe).

Durch das Vorhaben ist eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung und die Verringerung der Bedeutung des Gebietes hinsichtlich Natürlichkeitsgrad des Grundwassers zu erwarten, da der Versiegelungsgrad < 50 % ist.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist als unerheblich zu beurteilen.

### 5.4.2

#### Oberflächengewässer

##### Baubedingte Wirkungen

Durch die Verrohrung eines Gewässers III Ordnung mit einer Länge von 120 m und einer Fläche von 230 qm steht die verrohrte Fläche der Pflanzenproduktion nicht mehr zur Verfügung, Wasser reinigende Effekte entfallen. Auf kleiner Fläche wird der Fauna die Nahrungsgrundlage und der Lebensraum entzogen. Nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt entstehen durch die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse insbesondere in der Schunterau (schnelle Ableitung des Regenwassers sowie eine Erhöhung der Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter - Schunter).

Der Eingriff in das Schutzgut Oberflächengewässer ist als erheblich zu beurteilen. Für die Maßnahme wird ein Wasserrechtsantrag gestellt. Der Eingriff auf das Schutzgut wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt.

##### Anlagebedingte Wirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von ca. 1,35 ha Oberfläche führt zu einer möglichen Veränderung der hydrologischen Verhältnisse, einer Beschleunigung der Abflusgeschwindigkeit des Oberflächenwassers und einer stärkeren Belastung der Vorfluter-Systeme.

Das auf Gebäuden und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken (1.720 qm mit Unterhaltungsstreifen) mit Drosselvorrichtung auf einer öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes abgeleitet. Die Einleitung in die Schunter erfolgt über einen offenen Ablaufgraben mit Unterhaltungsstreifen (4 m Gesamtbreite). Damit wird das Oberflächenwasser verzögert in die Vorflut geführt und dem örtlichen Wasserhaushalt bedingt entzogen.



Durch die Rückhaltung können die o. g. negativen Auswirkungen abgemildert werden, doch bleibt prinzipiell die Gefahr der Verschmutzung der Vorfluter durch Reifenabrieb, Öl, aufgelöste Salze, Schmier- und andere Stoffe bestehen.

Mit der Sammlung des Niederschlagswassers und der Weiterleitung in ein Rückhaltebecken werden Baumaßnahmen so durchzuführen sein, dass gemäß § 36 WHG keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung im Einleitungsbereich nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Das Regenrückhaltebecken und der Ablaufgraben müssen gemäß § 60 WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Dimensionierung und technische Endgestaltung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG, die für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Schunter eingeholt werden muss.

Die Anlage eines breiten Gewässerrandstreifens entlang der Schunter dient der Verminderung von Stoffeinträgen aus den angrenzenden Bauflächen.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist in den mit der Versiegelung von ca. 1,35 ha Oberfläche in Zusammenhang stehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter zu sehen.

Durch die Verrohrung ist anlage- und betriebsbedingt auf der Länge des Kanals eine Erhöhung der Fließgeschwindigkeit zu erwarten. Eine Verringerung des Selbstreinigungsvermögens durch das Fehlen der Vegetation der Grabensohle ist zu verzeichnen, Veränderungen des Grundwasserflurabstandes und -neubildungsrate sind jedoch nicht zu erwarten.

Durch die Anlage eines Regenwasserretentionsbeckens werden die negativen Auswirkungen auf die Gewässerhydraulik vermindert.

#### Bewertung

Die oben genannten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch Rückhaltungsmaßnahmen vermindert und kompensiert.

### 5.5 Schutzgut „Klima und Luft“

#### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen, welches durch temporäre Staub-, Schall- und Lärmemissionen die Lufthygiene auf der Baustelle und im angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigt.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Als Folge der Flächeninanspruchnahme mit mittlerem Versiegelungsgrad (GFZ 0,3) durch Verkehrsflächen und Bebauung ist der Verlust von Flächen zu verzeichnen, die Klima ausgleichende und lufthygienische Funktionen am Rand der Ortschaft Flechtorf erfüllen.

Die Flächeninanspruchnahme von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch eine Bebauung mit mäßigem Versiegelungsanteilen (<50 %) lässt eine erhebliche nachteilige Veränderung der momentanen kleinklimatischen Verhältnisse nicht erwarten. Die nachts eintretende, lokale Erhöhung der Temperaturen und die Verringerung

der relativen Luftfeuchtigkeit liegen im reduzierten Verdunstungspotential der Oberflächen, der größeren Adsorptionsfähigkeit und der damit stärkeren Erwärmung der Oberflächen sowie der gesteigerten Wärmespeicherfähigkeit der verwendeten Materialien begründet.

Da es sich um eine lockere Bauweise handelt, werden Bebauung und Versiegelung nur kleinklimatische nachteilige Veränderungen bewirken. Die punktuelle Aufheizung im versiegelten Bereich ist zu vernachlässigen. Die Auswirkungen dieser Temperaturerhöhung beschränken sich größtenteils auf das Baugebiet selbst und die direkt angrenzenden Bereiche.

Durch die Überbauung landwirtschaftlicher Nutzfläche werden prinzipiell Kaltluftentstehungsgebiete verkleinert. Dies wirkt sich im überwiegend ländlich strukturierten Gebiet von Wendhausen aus. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass es zu einer signifikanten Beeinträchtigung der thermischen Situation im umliegenden Bereich sowie der in der Umgebung vorhandenen bedeutsamen Kaltluftentstehungsbereiche der Schunterniederung kommt.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Zusätzlich produzierte Abgase von Gebäudefeuerungsanlagen und erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen sowohl im Wohngebiet als auch im benachbarten Verkehrswegenetz führen zu einer Erhöhung der lufthygienischen Belastung des schon belasteten Lokalbereiches. Betriebsbedingte Staub-, Schall- und Lärmemissionen mit erheblicher Beeinträchtigung der Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Durch das Vorhaben mit der Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3 werden kleinklimatische Änderungen verursacht und die Bedeutung eines Kaltluftentstehungsgebietes leicht verringert.

Der Eingriff in das Schutzgut „Klima/Luft“ wird als unerheblich eingestuft.

### 5.6

### Schutzgut „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (Erholung)

#### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist durch den Baustellencharakter mit offenen Erdaushubstellen und Baukränen sowie starkem Baustellenlärm und Stoffemissionen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Landschafts- und Ortsbildes, der wohnungsnahen Erholungsnutzung sowie der Erholung auf den privaten angrenzenden Grundstücken zu rechnen.

#### Anlagebedingte Wirkungen

Die Siedlungserweiterung wurde in einem landschaftlich unempfindlichen Bereich geplant und befindet sich am Rande der Ortschaft mit umgebenden Gartenflächen und Auengehölzen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird zwar ein ausreichender Grünanteil in Form von Gärten im Plangebiet sichergestellt, jedoch wird durch die Lage der Bebauung und die geringe Tiefe der Baugrenze eine Verbesserung der bisherigen Ortsrandeingrünung nicht erreicht.

Eine Landschaftsbild prägende Oberflächenform wird durch eine dem Hang folgend,



parallel gleichmäßig ausgerichtete Bebauung überformt. Die städtische Überprägung des dörflichen nördlichen Ortsrandes wird durch das Baugebiet verstärkt. Eine Ortsrandeingrünung wurde im Hinblick auf eine potentielle zukünftige Wohnentwicklung nach Osten in diesem Bereich, wie der wirksame Flächennutzungsplan es vorsieht, nicht vorgenommen.

Um ein einheitliches Gesamtbild mit dem westlich anschließenden Baugebiet „nördlich des Oheweges“ zu erzielen und eine visuelle Störung durch eine unterschiedliche Höhenentwicklung (ein Vollgeschoss zuzüglich eines obersten Geschosses) zu vermeiden, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Schall- und Lärmemissionen durch den Verkehr innerhalb und außerhalb des Baugebietes können in der menschlichen Wahrnehmung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholung führen.

#### Bewertung

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild und -erleben“ ist als unerheblich zu beurteilen.

### 5.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern i. S. des Umweltrechts sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine Objekte von kulturhistorischer Bedeutung bekannt sind.

### 5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander und beeinflussen sich gegenseitig auf Grund der bestehenden Situation und durch die von der beabsichtigten Planung ausgehenden Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße. 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 Versiegelung führt zum Verlust belebten intensiv genutzten Bodens sowie von Versickerungs- und Verdunstungsfläche. Mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung wird das Stoffeintragsrisiko vermindert und gleichzeitig wird mit der Anlage von Gärten eine Verbesserung der Bodeneigenschaften ermöglicht. Mit dem Vorhaben gehen einerseits Nahrungsflächen für den Rotmilan und den Mäusebussard verloren sowie Lebensräume einiger weniger potentiell vorkommender Vogelarten, andererseits werden durch die Anlage von Hausgärten neue Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräume für an den Siedlungsraum angepasste Arten geschaffen. Gleichzeitig tragen sie dazu bei die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Kleinklima zu vermindern. Durch Bebauung und Verkehrsflächen werden vorhandene Immissionsbelastungen durch den vorhandenen Kfz-Verkehr verstärkt und das Landschaftsbild am Ortsrand negativ verändert.

Es sind keine relevanten, über die oben beschriebenen Wirkungen hinaus keine Verstärkung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erkennen.

## 6

## BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 3,757 ha Bruttobauland als Allgemeines Wohngebiet sowie deren Begrünung und Erschließung.

### 6.1

#### Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand erfüllt und Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen darstellt.

Nach § 1 a Abs. BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 - 30 BNatSchG erfüllt sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegen diese Ausweisungen jedoch nicht vor.

Für den Bebauungsplan „Oheweg Ost“ sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Dazu gehören die Verpflichtungen, Beeinträchtigungen zu vermeiden und die Eingriffswirkungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

### 6.2

#### Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

Für das Plangebiet sind folgende grünordnerische Ziele abzuleiten:

- ▶ Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (möglichst geringe Bodenversiegelung); es heißt auch bei der Planung soll auf bereits vorhandene Wege zurückgegriffen werden,
- ▶ Aufrechterhaltung ausgeglichener lufthygienischer Verhältnisse durch ausreichend große, unversiegelte Grünflächen,
- ▶ Gestaltung des gewachsenen, charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes mit dem Wechsel von besiedelten und unbesiedelten Bereichen als Grundmuster unserer Kulturlandschaft.
- ▶ Entwicklung von funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen mit der Schaffung einer ausreichend bemessenen für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen grünen Pufferzone zwischen Bebauung und Schunter als Gewässerrandstreifen zur Wiederherstellung von gewässerbegleitender Auenvegetation, sowie als Lebensraum einzelner Brutvögel, Wanderkorridor für den Fischotter und Fledermauskorridor entlang der Schunter.
- ▶ Die Umsetzung der Schutzzwecke der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Schuntertal“ im Bereich der Ortschaft Wendhausen, insbesondere durch



die Freihaltung des Talraumes von nicht land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünländereien als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Der Untersuchungsraum ist nicht nur die von der Bebauung direkt beanspruchte Grundfläche, sondern auch die von ihr ausgehenden Fernwirkungen auf den Naturhaushalt.

### 6.3 Erläuterungen der festzusetzenden Maßnahmen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung kann die Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie zur Erholungsvorsorge nur über die in § 9 BauGB definitiv fixierten Festsetzungen für den Bebauungsplan oder über das Instrument des städtebaulichen Vertrages verbindlich gewährleistet werden. Hierzu zählen u. a. die Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 56 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die zwar vorwiegend städtebaulichen, baugestalterischen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen dienen, zudem aber auch zur Umsetzung von Umwelt- und Naturschutzziele beitrugen. Ebenso lassen sich erforderliche umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzes herleiten.

Grünordnerische Aussagen, die sich aus bestimmten Gründen nicht zur Aufnahme in den Bebauungsplan eignen, können über § 4 NAGBNatSchG mittelbare Verbindlichkeit gegenüber Behörden erlangen; sie führen aber zu einer Selbstbindung der Gemeinde.

Die Ziele und Maßnahmen der Grünordnung sind nur insoweit konkret als rechtsverbindliche Bestandteile in die Bauleitplanung integrierbar, wie sie einerseits mit „der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung“ (§ 5 (1) BauGB) übereinstimmen und wie sie andererseits entsprechend des Maßstabes der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung darstellbar sind und nicht nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. nach dem BNatSchG, realisiert werden können. Grundsätzlich ist gemäß dem Konfliktbewältigungsgebot zu beachten, dass in den Bauleitplänen nur Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden dürfen, wenn aufgrund von baulichen Nutzungen hervorgerufene Konflikte auch planerisch bewältigt werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wird von den bauleitplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht.

Im folgenden Maßnahmenteil werden innerhalb der geplanten Nutzungsarten - getrennt nach öffentlichen und privaten Flächen sowie dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Festsetzungsvorschläge zur Aufnahme in den Bebauungsplan und nachfolgend die zugehörige Begründung gemäß den o. g. Zielen (vgl. Kap. 6.2) aufgeführt. Diejenigen Maßnahmen, die aufgrund ihrer Positivwirkung auf den Naturhaushalt zu einer Aufwertung bei der Bilanzierung (vgl. Kap. 7) geführt haben, sind durch die Kursivschrift gekennzeichnet. Ihre Umsetzung ist u. a. aufgrund ihrer Bedeutung für die Eingriffsbilanzierung sicherzustellen.

### 6.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Die geplante Nutzung findet auf bereits intensiv genutzten Flächen am Dorfrand statt. Eine Vorbelastung von Natur und Landschaft ist somit vorhanden. In dem angrenzenden Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine ökologisch bedeutsamen Flächen sowie wertvolle geschützte Biotope.

Durch seine Lage ist der Ortsteil Wendhausen ein wichtiger Wohnstandort im Gebiet der Gemeinde Lehre. Dem wird von der Regionalplanung insofern Rechnung getragen, als dieser Bereich von anderen regionalplanerischen Vorgaben freigehalten wurde. Durch seine verkehrsgünstige Lage und die Zuordnung zur vorhandenen Baufläche stellt das Gebiet eine geordnete Siedlungsentwicklung im Siedlungsteil der Ortslage dar.

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

#### 6.4.1

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### Städtebauliche Maßnahmen

- ▶ Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird hinter dem zulässigen Höchstwert von 0,4 zurückgeblieben. Durch diese einschränkende Festsetzung zum Maß der Nutzung wird - entsprechend den Zielvorstellungen - die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und minimiert.
- ▶ Durch die Empfehlung einer durchschnittlichen Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 - 700 qm (siehe Nutzungsbeispiel) wird insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Hanglage am Ortsrand eine starke Auflockerung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes bewirkt. Die Art und Maß der baulichen Nutzung lässt den Schluss zu, dass, wie die vergangene Praxis in der Gemeinde Lehre gezeigt hat, eine ähnliche Durchgrünung wie die der bebauten Bereiche „nördlich des Oheweges“ (GFZ 0,3) erreicht wird. Durch die Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke stellen die Gärten ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei.
- ▶ Die besondere Berücksichtigung der Gestaltung der Gebäude am Rande der Schunterniederung ist für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Um die Höhenentwicklung zuverlässig auf ein Vollgeschoss zuzüglich eines obersten Geschosses zu begrenzen, werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
- ▶ Die Festlegung einer öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches trägt zur Verlängerung des extensiv genutzten Niederungsbereiches entlang der Schunter, zur Vergrößerung des Jagdhabitats und zur Verbesserung des Wanderungskorridors für Fledermäuse bei. Die Unzugänglichkeit der Fläche für die Allgemeinheit durch die Anlage einer lückenlosen Einfriedung der Grundstücke am Übergang zu den öffentlichen Grünflächen sowie die von der Gemeinde Lehre beabsichtigte Sperrung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Toranlage trägt dazu bei, die erzielte ökologische Wertigkeit der Kompensationsfläche zu garantieren.



**Bautechnische Maßnahmen**► **Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung**

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis 31.08 statt.

**Begründung:**

Um baubedingte Tötungen von Individuen bzw. Zerstörungen oder Beschädigungen von besetzten Nestern ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung erforderlich. Potentielle Fortpflanzungsstätten von bodenbrütenden Vögeln werden vor der Baufeldfreimachung auf Besatz geprüft. Die Kontrolluntersuchung sollte durch fachlich geschultes Personal durchgeführt werden. Die Baufeldräumung findet außerhalb der Brutzeit (in Offenlandbiotopen außerhalb des Zeitraums vom 15.03. bis 31.08) statt, um zu gewährleisten, dass sich in potentiellen Bruthabitaten in dieser Zeit keine von brütenden Altvögeln oder von Jungvögeln besetzten Nester befinden.

Bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme werden für keine Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

**Vegetationsgebundene Maßnahmen**

Durch die vorgesehenen Anpflanzungen des Lärmschutzwalls soll die Eingrünung des Baugebietes entlang der L 295 erreicht und somit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig berücksichtigt werden.

**Anlage eines Schutzwalls (z. B. nach § 9(1) Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist ein Lärmschutzwall in einer Breite von 13 m mit Bodenmaterial deren bodenartspezifischen Vorsorgewerte dem Anhang 2 Nr. 4. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 entsprechen, aufzuschütten. Der obere Abschluss des Lärmschutzwalles darf die festgesetzte Höhe von 4,0 m, gemessen von der Gradientenhöhe der Fahrbahn der 'Berliner Heerstraße' (L 295), nicht unterschreiten. Der Wall ist auf seiner südlichen Seite inselartig auf je 100 qm Fläche mit 4 strauchartigen 10 m qm großen Gehölzgruppen gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind zwei Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

**Begründung:**

Durch die Begrünung des Walls soll die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert, zudem führt eine derartige Bepflanzung zur teilweisen Wiederherstellung der Bodenfunktionen und der durch die Aufschüttungen entstandene Eingriff wird ausgeglichen.

**6.4.2 Minimierungsmaßnahmen****6.4.2.1 Maßnahmen im privaten Raum****Sonstige grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

„Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Fläche für Lärmschutz“ sind jeweils lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzu-

stellen. 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.

**Begründung:**

Um die ökologische Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen, ist auf der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücken in dem Bereich der öffentlichen Grünfläche, nach Norden ist eine Einfriedung in Form einer Heckenpflanzungen aus standortheimischen Pflanzen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

**Bodenschutz**

Im Bearbeitungsgebiet ist der Oberboden bei allen Baumaßnahmen zu sichern und im Rahmen der vorgesehenen Baumaßnahmen vor Ort, getrennt nach der natürlich vorkommenden Schichtung, wieder einzubauen. Eine mögliche Zwischenlagerung des Materials ist mit Gründüngung entsprechend der DIN 18 915 durchzuführen.

**Begründung:**

Die natürliche Bodenschichtung soll nach Beendigung der Baumaßnahmen soweit als möglich wiederhergestellt werden.

Durch die Zwischenbegrünung soll der natürliche Bodenaufbau erhalten bleiben sowie Erosion, Austrocknung und unerwünschter Aufwuchs verhindert werden.

**6.4.2.2****Maßnahmen im öffentlichen Raum****Bautechnische Maßnahmen****Regenwasserbewirtschaftung § 9 Abs. 1, Nr. 16 und 20 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes ist das auf den Grundstücken von versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sowie das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen zu sammeln und in ein dafür vorgesehenes Regenwasserrückhaltebecken mit Dauerstaubereich abzuleiten. Die Einleitung in die Schunter erfolgt gedrosselt über einen Ablaufgraben. Sofern durch Art und Maß der Nutzung stärkere Verunreinigungen durch z. B. abfließende Treib- und Schmierstoffe zu erwarten sind, sollen die befestigten Flächen so befestigt sein, dass diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

**Begründung:**

Die Ableitung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen führt im Vorfluter zu Hochwasserspitzen. Die Rückhaltung des Regenwassers mit verzögertem Abfluss sowie die Teilverdunstung tragen zur wirksamen Abpufferung der Oberflächenabflüsse.

Ein Regenrückhaltebecken mit Dauerstaubereichen wird als „Feuchtbiotop“ angelegt, das zumindest für kleinere Regenmengen die Möglichkeit bietet, diese direkt vor Ort zu verdunsten. Aus diesem Grund ist auf einen Röhrichtbestand zur Verzögerung und Klärung des Regenwassers im Rahmen der Unterhaltungsmaßnahmen besonderer Wert zu legen.

Die Lage des Beckens und die Dimensionierung des Ablaufgrabens sind so angelegt, dass bei der Verwirklichung des östlich benachbarten Baugebietes eine einheitliche



Anlage entstehen kann.

Eine Umwallung ist nicht beabsichtigt, um den Charakter eines Bauwerks zu vermeiden und eine Eingliederung in die natürliche Form des Geländes zu erreichen.

Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes (z. B. nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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

#### **Begründung:**

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.

## **7 NATURSCHUTZFACHLICHE BEWERTUNG UND KOMPENSATIONSERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD**

### **7.1 Eingriffsregelung**

Die erheblich im Geltungsbereich beeinträchtigten Schutzgüter werden mit folgenden Wertstufen bewertet:

Schutzgut	Wertstufe	Bewertung
<i>Arten- und Lebensgemeinschaften</i>		
Ackerbiotop	I	Biotoptyp von geringer Bedeutung
Nährstoffreicher Graben mit Ruderalflur	II	Biotoptyp von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Ruderalflur	III	Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung
Vorkommen gefährdeter Tierarten	2	Gebiet von allgemeiner Bedeutung
Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten	3	Gebiet von geringer Bedeutung
<i>Boden</i>	2	Bereich von allgemeiner Bedeutung
<i>Wasser</i>	2	Bereich von allgemeiner Bedeutung
<i>Klima/Luft</i>	2	Bereich mit Kaltluftproduktion
<i>Landschaftsbild</i>	3	Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung

Als Bewertungsmaßstab und -verfahren für die Anwendung der Eingriffsregelung werden die Arbeitshilfen der Landesnaturschutzverwaltung auf der Grundlage der Veröffentlichungen im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hefte 1/94 und 1/06 („Breuer-Modell“) verwendet.

#### **7.1.1 Kompensationsmaßnahmen**

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

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

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



**7.1.2 Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“**

Da Biotoptypen der Wertstufe III aufgrund des geplanten voraussichtlichen Eingriffs von der Planung nicht betroffen werden, sind generelle Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Bebauung nicht zu verzeichnen.

Aufgrund des geplanten voraussichtlichen Eingriffs durch die Verrohrung eines Gewässers III. Ordnung entstehen für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ nicht vermeidbare Beeinträchtigungen.

Auszugleichen sind:

- der Verlust durch Versiegelung von Flächen mit einem Biotop von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz mit Verringerung der Bedeutung von Flächen um zwei Wertstufe, von der Wertstufe III auf I, 230 qm
- durch die Verbesserung der Bedeutung einer Biotopfläche von der Wertstufe I (A – Acker) auf V (WHB - auwaldartiger Hartholzmischwald) soll die Kompensation auf halber Flächengröße erfolgen.
- Es ergibt ein Kompensationsbedarf von 115 qm**

**7.1.3 Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“**

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

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung des Feldweges mit einem Boden von geringer Bedeutung nicht verringert (von Wertstufe 1). Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

WHB - in nicht mehr überflutetem Bereich – Wertstufe V

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit einem Boden von allgemeiner Bedeutung (Acker) um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe 2 auf Wertstufe 1). Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Versiegelung von Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:

- Vollversiegelung durch befestigte Straßenverkehrsflächen und Pkw-Stellplätze (abzüglich 860 qm Feldweg) 2.250 qm
- bei einem Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche von 1:1 für Böden ohne besondere Werte
- es ergibt ein Kompensationsbedarf von 2.250 qm**
- Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge im Allgemeinen Wohngebiet, maximale bebaubare Grundfläche 22.616 qm mit GRZ 0,3 und 50 % Überschreitung 10.177 qm
- bei der Bodenversiegelung unabhängig von ihrer Art beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:0,5
- Beim Verhältnis 1: 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.089 qm**

- Teilversiegelung durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Schotterrasen) 58 qm
- Beim Verhältnis 1: 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 29 qm**

Der voraussichtliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt 7.368 qm.

**7.1.4 Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“****7.1.4.1 Grundwasser**

Auszugleichen ist die durch die Versiegelung hervorgerufene Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Kompensation erfolgt durch die Rücknahme der grundwasserbelastenden landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger- und Biozideintrag) sowie die Anlage von privaten Grünflächen und wird im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut «Boden» erreicht.

**7.1.4.2 Oberflächengewässer**

Auszugleichen sind die mit der Versiegelung von 1,34 ha Oberfläche in Zusammenhang stehenden nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt durch die Veränderung der hydrologischen Verhältnisse im unmittelbaren Niederungsbereich (schnelle Ableitung des Regenwassers sowie eine Erhöhung der Gefahr von Hochwasserspitzen in den Vorfluter - Entwässerungsgraben).

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Anlage eines Rückhaltebeckens, die eine Verringerung der Stoffeinträge, eine Verbesserung des Retentions- und Selbstreinigungsvermögens bewirken.

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

**7.1.5 Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen**

Gemäß BauGB § 1 a Absatz 2 i.V.m. BNatSchG § 19 Absatz 2 sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen, d.h. es dürfen nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben.

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

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



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

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

**Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt 7.483 qm.**

Der Eingriff auf diese Schutzgüter wird innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Als interne Kompensationsmaßnahmen steht der nördliche Teil der Ackerfläche mit 9.140 qm sowie 180 qm Ruderalflur zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unmittelbar nördlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet und schließt im Westen an die Ausgleichsflächen des Baugebietes „nördlich des Oheweges“. Dadurch wird ein durchgehender Schutzkorridor entlang der Schunter geschaffen.

Die Fläche befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes HE 20 „Schuntertal“ (mit ca. 5.940 qm) und im Landschaftsrahmenplan wird sie als Bereich, der die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet - NSG 18 „Schunterriederung im Bereich Flechtorf und Lehre“ – aufweist, in dem folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- ▶ Umwandlung von Acker in auengerechte Nutzung, z. B. Grünland,
- ▶ Schaffung eines ungenutzten Gewässerrandstreifens,
- ▶ Aufbau eines standortgerechten bachbegleitenden Auenwaldes.

Der B-Plan sieht die **Neuentwicklung von folgenden Biotopen** in bisher intensiv genutzten Bereichen vor:

- ▶ ein 20 m breiter Gewässerrandstreifen mit Entwicklung eines auengerechten Biotops (WHB - auwaldartiger Hartholz-mischwald in nicht mehr überflutetem Bereich – Wertstufe V),
- ▶ eine 20 m breite Biotopfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen zum Teil als Ruderalfläche zum Teil als Weidengebüsch mit einer kurz- bis mittelfristigen Regenerationsfähigkeit (5-10 Jahre) entwickelt (Wertstufe III-IV),
- ▶ Entwicklung einer ruderalen Gras- und Staudenflur auf der restlichen Fläche (Wertstufe III). Innerhalb dieses Bereiches ist beabsichtigt auf der südöstlichen Seite ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Da das Rückhaltebecken, der Ablaufgraben sowie die Abstandsflächen eine wasserwirtschaftliche Anlage darstellen und wegen der regelmäßigen Unterhaltung als technisches Bauwerk eingestuft werden, kann mit dieser Maßnahme, die eine Gesamtfläche von voraussichtlich 1.720 qm in Anspruch nimmt, kein Kompensationswert in der Eingriffsbilanzierung erzielt werden. Die Flächen der Rückhaltemaßnahme wurden als Eingriff bewertet und werden in der Bilanzierung nicht als Ausgleichfläche berücksichtigt.

Für die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindliche Teilfläche der Kompensationsflächen bedarf es der Erteilung einer formalen Genehmigung nach der gel-

tenden Schutzgebietsverordnung für das LSG „Schuntertal“.

Damit die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des B-Planes weiter erfüllt bleibt, werden 9.140 qm Ackerflächen und 180 qm Ruderalfluren als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (z. B. nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit folgenden Festsetzungen umgewandelt.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:

- ▶ Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand der Schunter ist ein 20 m breiter Streifen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern der Artenliste „Auwald-artiger Hartholz-mischwald“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- ▶ Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist ein 20 m breiter Streifen der als Ruderalfluren zu entwickeln. Die Weiterentwicklung von Weiden-Auengebüsche durch natürliche Sukzession ist zulässig.
- ▶ Die mit 3 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenen Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab Ende Juli alle 3-4 Jahre zulässig. Alternativ kann eine extensiv zu nutzende Wiese entwickelt werden. Eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgt einschürig ab Mitte Juli.
- ▶ Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.
- ▶ Innerhalb der mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Flächen ist die Beseitigung der Gehölze und der Ruderalfluren zulässig, wenn und soweit es für die Gewässerunterhaltung erforderlich ist.
- ▶ Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen 1, 2 und 3 sind unzulässig.

#### **Begründung:**

Die Entwicklung der vorgeschlagenen Maßnahmen an dieser Stelle erweitert die Durchgängigkeit der vorhandenen Biotope entlang der Schunter. Sie bieten einen zusätzlichen geeigneten Lebensraum für bodenbrütende Vögel der Feldflur und schafft zugleich die Voraussetzung für Bruthabitate für Brutvögel der Gebüsche und Gehölze.

Darüber hinaus trägt diesen Bereich dazu bei den Fischotter von akustischen und insbesondere visuellen Beeinträchtigungen zu schützen.

## **7.2**

### **Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung**

#### **7.2.1**

#### **Darstellung der Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es geht nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes, sondern es sind nur plankonforme Alternativen zu prüfen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten



(vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission).

Der Standort des Bauvorhabens eignet sich auf Grund seiner Randlage, seiner guten verkehrstechnischen Einbindung und als mäßig beeinträchtigter Lebensraum zur Ausweisung einer Wohnsiedlung.

Die bei der Planung im Geltungsbereich entstehenden Schutzgüter werden mit folgenden Wertstufen bewertet:

Schutzgut	Wertstufe	Bewertung
<i>Arten- und Lebensgemeinschaften</i>		
Wohnbebauung	I	Biotoptyp von geringer Bedeutung
Bepflanzter Lärmschutzwall	II	Biotoptyp von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Ruderalflur	III	Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung
Sukzessionsfläche	III/IV	Biotoptyp von besonderer bis allgemeine Bedeutung
Auwaldartiger Hartholzgemischwald in nicht mehr überfluteten Bereichen	V	Biotoptyp von besonderer Bedeutung
Mit Vorkommen gefährdeter Tierarten	2	Gebiet von allgemeiner Bedeutung
Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten	3	Gebiet von geringer Bedeutung
<i>Boden</i>	2	Bereich von allgemeiner Bedeutung
<i>Wasser</i>	2	Bereich von allgemeiner Bedeutung
<i>Klima/Luft</i>	2	Bereich von Bedeutung für die Kaltluftproduktion
<i>Landschaftsbild</i>	3	Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung

### 7.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend einzuschränken. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften können innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

### 7.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist mit einem Weiterbestehen der heutigen Nutzung zu rechnen.

In diesem Fall würden ebenfalls Beeinträchtigungen des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

Ein Verlust des Lebensraumes für den Rotmilan würde nicht erfolgen.

Die sich jetzt darstellende klimatische Situation würde beibehalten.

### 7.2.4

#### Abwägungsentscheidung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Ortslage. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorschriften zum Umweltschutz i.S. des § 1 a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise.

Dem Gesamtkompensationsbedarf von 7.483 qm steht eine 7.600 qm große Ausgleichsfläche (ohne Rückhaltebecken) gegenüber. Daraus ergibt sich ein minimaler Kompensationsüberschuss von ca. 117 qm.

Den naturschutzrechtlichen Belangen wird in vollem Umfang insofern Rechnung getragen, als im nach baurechtlichen Gesichtspunkten abgegrenzten, für die internen Maßnahmen vorgesehenen relevanten Raum der zu erwartende Eingriff durch das Planungsvorhaben auf Natur und Landschaft von der Gemeinde Lehre als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Dafür sprechen, im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB, die besondere Lage der Ausgleichsfläche in einem bisher intensiv genutzten Bereich am Rand eines schützenswerten Areals der Schunterniederung sowie das hohe Aufwertungspotential der Fläche, das in der Bilanzierung nicht vollständig erfasst werden konnte.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird eine ca. 5.940 qm große Fläche des im Landschaftsrahmenplan dargestellten Gebiets 18 aufgewertet, das die Voraussetzung zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt, entsprechend der im LRP vorgeschlagenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wie die Schaffung eines ungenutzten Gewässerrandstreifens, die Umwandlung von Acker in auengerechte Nutzung oder der Aufbau eines standortgerechten bachbegleitenden Auenwaldes.

Bei vollständiger Integration aller im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan und ihrer nachfolgenden Realisierung kann der hier ermöglichte Eingriff letztendlich als zulässig angesehen werden.



## 8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT

### 8.1 Methodik

Die Ermittlung und Beurteilung der Beeinträchtigungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte unter Verwendung des „Breuer – Modells“<sup>44</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>45</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.

### 8.2 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie der Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Grundlage sind zusammenfassend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch konnten die Aussagen zum Verkehr und die daraus geschlossenen Lärmprognosen aus dem Lärmgutachten entwickelt werden.

Die Erfassung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ fand während des Aufstellungsverfahrens in einer günstigen Jahreszeit (März-Juni) statt.

Die ausgeführten Auswirkungen haben oft einen beschreibenden Charakter, die nicht auf konkreten Berechnungen oder Modellen beruhen. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig erfasst werden. Durch die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen können beispielsweise potentielle Auswirkungen nicht genau und zielsicher eingeschätzt werden.

Dies betrifft insbesondere die Bewertung der Auswirkungen auf die Tierarten. Die Beurteilung der Erheblichkeit setzt die Berücksichtigung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse voraus. Da das naturschutzfachliche Fachwissen für die meisten geschützten Arten einfach nicht ausreicht, um gesicherte Erkenntnisse für die Bewertung der Erheblichkeit ableiten zu können, wurde unter Zugrundelegung der allgemeinen Haupt-

<sup>44</sup> Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/94; Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2003.

<sup>45</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

ursachen für die Gefährdung der Arten sowie ihrer spezifischen Empfindlichkeit eine Aussage als qualitative Risikoeinschätzung zur Erheblichkeit/Nachhaltigkeit der, bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben getroffen, bzw. Orientierungswerte (z.B. Fluchtdistanz, Effektdistanz) herangezogen, die den spezifischen Umständen angepasst wurden.

Der räumliche und sachliche Untersuchungsbedarf wurde entsprechend der örtlichen Erfordernisse gewählt. Auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Auf andere Detailuntersuchungen zu Fauna und Flora wurde verzichtet.

Einige Angaben beruhen auf einer Auswertung von Quellen, die zum Teil mehrere Jahre alt sind (Fledermäuse). Diese scheinen jedoch dem heutigen Stand des Fachwissens zu entsprechen bzw. durch keine neueren wesentlich abweichenden Erkenntnisse in Frage gestellt zu sein.

### 8.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Werden allerdings die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand gemäß § 4 c BauGB vorliegen. Dabei ist sie insbesondere auf die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB angewiesen.

Die frist- und sachgerechte Ausführung der festgelegten Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte von der Gemeinde und/oder der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. nach Umsetzung der Bebauung durch eine Ortsbegehung überprüft werden.

Dabei ist die Wirksamkeit der ausgeführten Maßnahmen zu prüfen und zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind bzw. sich abzeichnen. Im konkreten Fall sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen.



## 9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

### 9.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf landwirtschaftlichen Flächen im Osten der Ortslage Wendhausen plant die Gemeinde Lehre eine Wohnsiedlung zu errichten. Sie soll in einem Allgemeinen Wohngebiet 36 Einfamilienhäuser bieten.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den westlich gelegenen Oheweg.

### 9.2 Beschreibung der Umwelt

Die geplante Wohnsiedlung grenzt im Westen an die besiedelte Ortslage mit Einfamilienhausbebauung, im Norden an die Schunter, im Osten an Ackerflächen und im Süden an die Berliner Straße (L 295) an.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Region Börde im Naturraum des „ostbraunschweigischen Hügellandes“.

Die festgestellten Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend von geringem ökologischem Wert. Geschützte bzw. gefährdete Pflanzenarten wurden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht angetroffen.

Von besonderer Bedeutung sind die 920 m nördlich gelegenen Waldflächen des FFH-Gebietes 101 - „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, sowie des EU Vogelschutzgebietes SPA 3630-401 - „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, mit bedeutenden Vorkommen von Greifvogel- und Spechtarten sowie die unmittelbar angrenzenden Auenbereiche der Schunter im Süden.

Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb von Bereichen lokaler oder regionaler avifaunistischer Bedeutung. Die durchgeführte Brutvogelkartierung konnte für das Baugebiet keine konkreten Brutnachweise erbringen.

Vom Planungsvorhaben sind meist staunassen lehmigen/tonigen Sandböden mit geringem Natürlichkeitsgrad und einem zum Teil hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential für Ackerland und für Grünland im nördlichen sowie einem geringen Ertragspotential im südlichen Planbereich betroffen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers (Stau-, Schichtenwasser) gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering.

Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt ist mäßig beeinträchtigt und dieses Stagnationsgebiet kann bei austauscharmen, windschwachen Wetterlagen mit Dunst oder Nebel auf empfindliche Menschen belastend wirken.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das Relief eine sanfte Hangform zwischen der Landesstraße L 295 und der Schunteraue am Rande einer in der Landschaft mäßig eingebundenen Ortslage mit mäßiger Erlebnisqualität und hohem Erholungswert. Im LRP werden der Planbereich und seine Umgebung als wenig bis mäßig beeinträchtigter Raum bewertet. Im Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet innerhalb einer mit ungegliederter Ackerflur gekennzeichneten Landschaftsbildeinheit von sehr geringer Bedeutung, die nach Norden und Süden von Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher Bedeutung umgeben ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

### 9.3 Auswirkung auf die Umwelt

Das geplante Bauvorhaben führt sowohl zum Verlust von Lebensräumen für eine gefährdete Tierart als auch zur Erhöhung der Lebensraumbedeutung anderer siedlungsbezogener Tier- und Pflanzenarten. Es führt zu folgenden negativen Auswirkungen:

- ▶ Biotoptypen von allgemeiner bis/und geringer Bedeutung werden in Anspruch genommen,
- ▶ es werden Böden mit Natürlichkeitsgrad von allgemeiner Bedeutung überbaut,
- ▶ als Folge der Versiegelung wird die Grundwasserneubildung (Stau- und Schichtenwasser) beeinträchtigt,
- ▶ das geplante Wohngebiet wird punktuell die klimatische Ausgleichsfunktion der landwirtschaftlichen Flächen verringern,
- ▶ durch die Siedlungserweiterung wird eine Landschaftsbild leicht wahrnehmbare Oberflächenform durch eine parallel zum Hang gleichmäßig ausgerichtete Bebauung überformt.

#### 9.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- ▶ Die Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung führt zur Vermeidung von Zerstörung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel.
- ▶ Die Grundflächenzahl von 0,3 führt zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur starken Auflockerung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes,
- ▶ die örtliche Bauvorschrift zur Höhenentwicklung der Bebauung trägt zur Einheitlichkeit zwischen den Baugebieten bei und wirkt sich somit positiv auf das Landschaftsbild aus,
- ▶ die Festlegung einer öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches trägt zur Längsausdehnung des extensiv genutzten Niederungsbereichs entlang der Schunter, zur Vergrößerung des Jagdhabitats und zur Verbesserung des Wanderungskorridors für Fledermäuse bei.

#### 9.3.2 Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen

- ▶ Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen,
- ▶ Beleuchtung des öffentlichen Raumes mit Natriumdampflampen bzw. LED-Lampen.

#### 9.3.3 Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen intern auf dem nördlichen Bereich der Ackerfläche entlang der Schunter. Auf dieser für die Allgemeinheit nicht zugänglichen aber dennoch rechtlich öffentlichen Fläche sieht das Kompensationsziel die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung eines auwaldartigen Hartholzmischwaldes, bei natürlicher Sukzession von Ruderalflächen mit Weidenbüsch sowie von Ruderalfluren bzw. alternativ von Extensivgrünland.

Wegen der Größe und des Aufwertungspotentials der vorgeschlagenen Ausgleichsflä-



che (7.600 qm) betrachtet die Gemeinde, den Eingriff (7.483 qm Kompensationsbedarf) als ausgeglichen.

### 9.3.4 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1,2 und 3 BNatSchG nicht eintreten und eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 45 Abs. 7 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt für das Vorhaben nicht erforderlich ist.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch interne Maßnahmen gänzlich ausgeglichen werden, so dass der hier ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

### 9.4 Alternativlösungen

Der vorgesehene Standort eignet sich auf Grund seiner Ortsrandlage zur Ausweisung einer Wohnsiedlung. Dass die Belange von Natur und Landschaft des Immissions-schutzes und des Denkmalschutzes nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht erheblich beeinträchtigt werden bzw. innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, bestätigt die Standortentscheidung.

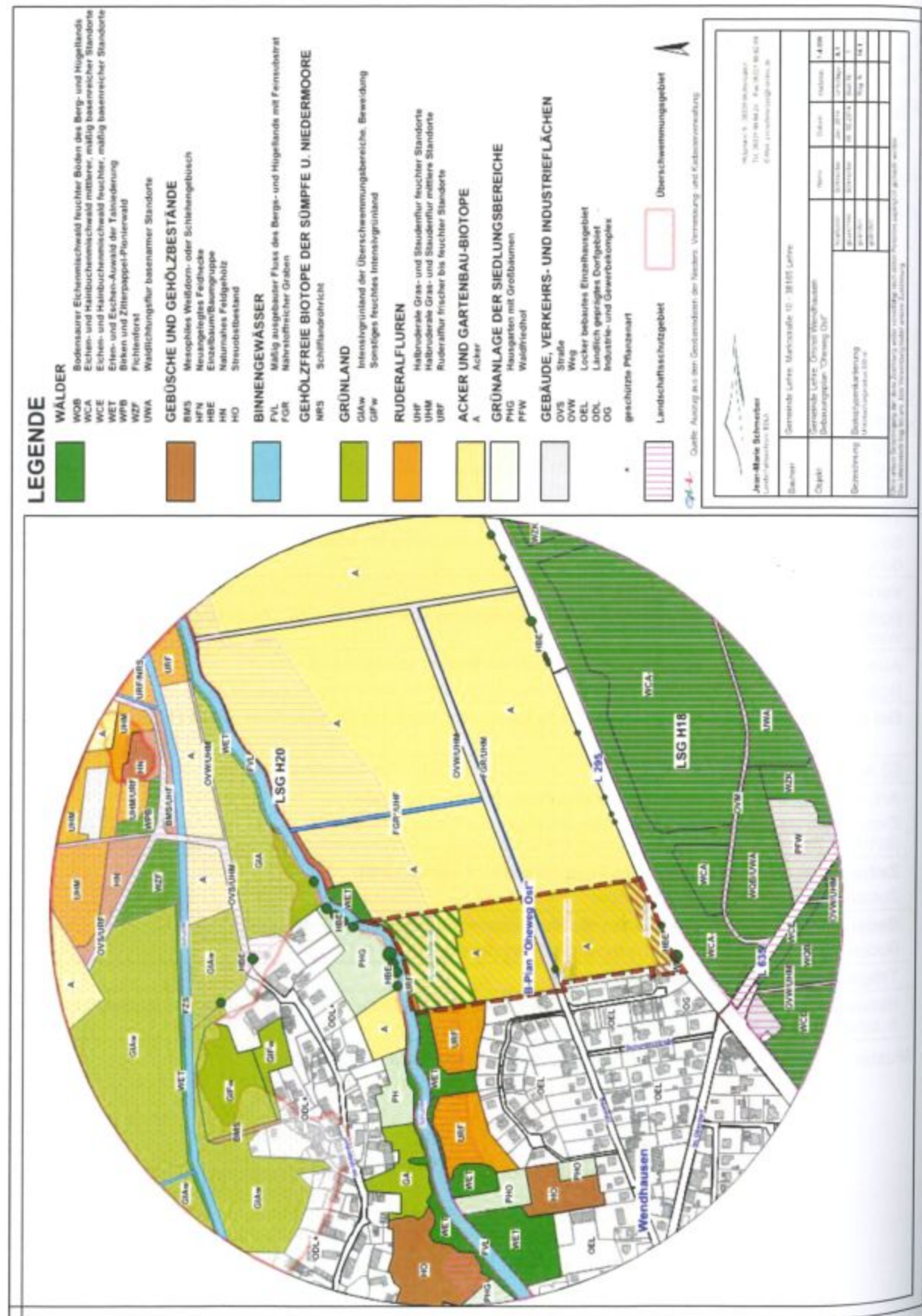
## 1. Anhang Tabellarische Darstellung der Eingriffsregelung

<b>Bebauungsplan „Oheweg Ost“</b>	
<b>Eingriff erfolgt durch:</b> Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), 0,317 ha Straßenverkehrsflächen, 2,294 ha Nettobauland mit Grundflächenzahl 0,3 (mit 50 % zulässiger Überschreitung)	
<b>Ersatz erfolgt durch:</b> Inanspruchnahme von Ackerflächen; Standort: Gemarkung Wendhausen, Flur 2, nördlicher Teil des Flurstücks 157 mit 9.320 qm	
<b>Betroffene Schutzgüter</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes <input checked="" type="checkbox"/> Arten und Biotope <input checked="" type="checkbox"/> Boden <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild	<b>Arten und Biotope:</b> nährstoffreicher Graben: Bereich von besonderer geringer Bedeutung (Wertstufe III); Acker: Bereich von geringer Bedeutung (Wertstufe I); Tierarten: Bereich von geringer Bedeutung (Wertstufe I). <b>Boden:</b> stark überprägter Naturboden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). <b>Wasser:</b> Bereich außerhalb eines Gebietes von besonderer Bedeutung. <b>Klima/Luft:</b> Bereich mit mittlerer Kaltluftproduktivität. <b>Landschaftsbild:</b> beeinträchtigte Landschaftsbildeinheit mit ungegliederter Flur (Wertstufe 2).
<b>Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen:</b> <b>Arten u. Biotope:</b> Verlust von Ruderalflächen am Entwässerungsgraben, <b>Boden:</b> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von 1,35 ha stark überprägtem Naturboden ohne besondere Werte.	
<b>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen</b> Straßenbegleitgrün; Möglichkeit der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit Regenwasserrückhaltung, Verwendung von LED-Lampen.	
<b>Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen</b> <b>Boden:</b> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von 1,35 ha stark überprägtem Naturboden ohne besondere Werte;	
<b>Ausgleichbarkeit der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen</b> <b>Boden:</b> die erheblichen Beeinträchtigungen sind durch interne Maßnahmen ausgleichbar.	
<b>Bei nicht Ausgleichbarkeit:</b> Begründung für Vorrang des Eingriffs gegenüber Naturschutzbelangen	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
<b>Art, Umfang, zeitlicher Ablauf der Maßnahme; Maßnahmenziele:</b> Ziele: <b>Arten und Biotope:</b> 0,240 ha auwaldartiger Hartholzgemischwald (IV), 0,232 ha Ruderalfläche mit Weidengebüsch (III/IV), 0,286 ha Ruderalflur (III); <b>Boden:</b> 0,932 ha, ungestörte Weiterentwicklung stark überprägter Naturböden.	
<b>Zeitraum, in dem der angestrebte Zustand erreicht werden soll:</b> Zustand kurz- bis langfristig erreichbar	
<b>Bedeutung der Flächen, auf denen die Maßnahme durchgeführt werden soll:</b> Boden: stark überprägter Naturboden ohne besondere Werte	
<b>Träger der Maßnahme:</b> Gemeinde Lehre	
<b>Hinweise zur Unterhaltung:</b> Hartholzgemischwald und Ruderalfläche: natürliche Sukzession <b>Ruderalflur:</b> Mahd 1 x alle 4-5 Jahre, ab Juni, Mähgut entfernen,	

Muster aus Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002)



## 2. Anhang Biototypenkarte



Jean-Marie Schmerber - Landschaftsarchitekt BDLA - Wolfenbüttel Holzmarkt 9, 38300 Wolfenbüttel

## 3. Anhang Artenliste für die grünordnerischen Festsetzungen

Artenliste der LAUBBÄUME für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus monogyna „Stricta“</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Artenliste der HEISTER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Artenliste der STRÄUCHER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>



Schlehe  
Schwarze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Hundsrose  
Bibernell-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Sal-Weide  
Grau-Weide  
Schwarzer Holunder\*  
Eberesche  
Gewöhnlicher Schneeball\*

*Prunus spinosa*  
*Ribes nigrum*  
*Ribes rubrum*  
*Rosa canina*  
*Rosa pimpinellifolia*  
*Rubus fruticosus*  
*Rubus idaeus*  
*Salix caprea*  
*Salix cinerea*  
*Sambucus nigra*  
*Sorbus aucuparia*  
*Viburnum opulus*

Artenliste der GEHÖLZE für den Auwald-artigen Hartholzmischwald:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### 4. Anhang Kompensationsmaßnahmen





# Gemeinde Lehre

Ortschaft Wendhausen



## Bebauungsplan Oheweg Ost Zusammenfassende Erklärung

Stand § 10 (4) BauGB





## **Zusammenfassende Erklärung**

### **Zum Bebauungsplan Oheweg Ost der Gemeinde Lehre**

#### **A Ziel des Bebauungsplanes**

Die Ortschaft Wendhausen ist mit ca. 1.600 Einwohnern, nach Lehre und Flechtorf die drittgrößte Ortschaft der Einheitsgemeinde Lehre. Sie liegt im Südwesten des Gemeindegebietes in direkter Nachbarschaft zum Grundzentrum Lehre und der Stadt Braunschweig.

Südlich vom historischen Unterdorf, zwischen der Schunter und der Berliner Heerstraße, entwickelte sich das Oberdorf, das in den letzten 60 Jahren im wesentlichen durch Wohnnutzungen ergänzt wurde. Gewerbeflächen sind in Nachbarschaft zur Autobahn A2 südlich der Berliner Heerstraße entstanden.

Dem zwischenzeitlich gewachsenen Bedarf an freien Bauplätzen kann in Wendhausen augenblicklich nicht entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken wurden bereits mit dem Bebauungsplan Oheweg II ausgeschöpft. 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. 3,7 ha große Fläche nördlich der Berliner Heerstraße. Sie schließt im Westen an die vorhandenen Siedlungsflächen an.

Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von ca. 42 Wohn-einheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines 7-jährigen Planungshorizonts. Durch diesen Bauleitplanung werden die Orientierungswerte für Wendhausen unterschritten und der durch das RROP vorgegebene Umfang der Eigenentwicklung eingehalten.

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.

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 Wendhausen nicht zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.

## B Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a (BauGB) zu berücksichtigen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden nachfolgend zusammengefasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Region Börde im Naturraum des „ostbraunschweigischen Hügellandes“.

Die festgestellten Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind überwiegend von geringem ökologischen Wert. Geschützte bzw. gefährdete Pflanzenarten wurden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht angetroffen.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schuntertal“ (HE 20). Das Landschaftsschutzgebiet verläuft entlang der Schunter und führt auch durch die Ortschaft Wendhausen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, welcher bis an die Schunter heranreicht, ist in dem Landschaftsschutzgebiet enthalten. Von besonderer Bedeutung sind die 920 m nördlich gelegenen Waldflächen des FFH-Gebietes 101 - „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, sowie des EU Vogelschutzgebietes SPA 3630-401 - „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, mit bedeutenden Vorkommen von Greifvogel- und Spechtarten sowie die unmittelbar angrenzenden Auenbereiche der Schunter im Süden.

Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb von Bereichen lokaler oder regionaler avifaunistischer Bedeutung. Die durchgeführte Brutvogelkartierung konnte für das Baugebiet keine konkreten Brutnachweise erbringen.

Vom Planungsvorhaben sind meist staunassen lehmigen/tonigen Sandböden mit geringem Natürlichkeitsgrad und einem zum Teil hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential für Ackerland und für Grünland im nördlichen sowie einem geringen Ertragspotential im südlichen Planbereich betroffen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers (Stau-, Schichtenwasser) gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering.

Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt ist mäßig beeinträchtigt

und dieses Stagnationsgebiet kann bei austauscharmen, windschwachen Wetterlagen mit Dunst oder Nebel auf empfindliche Menschen belastend wirken.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das Relief eine sanfte Hangform zwischen der Landesstraße L 295 und der Schunteraue am Rande einer in der Landschaft mäßig eingebundenen Ortslage mit mäßiger Erlebnisqualität und hohem Erholungswert. Im LRP werden der Planbereich und seine Umgebung als wenig bis mäßig beeinträchtigter Raum bewertet. Im Landschaftsplan befindet sich das Plangebiet innerhalb einer mit ungegliederter Ackerflur gekennzeichneten Landschaftsbildeinheit von sehr geringer Bedeutung, die nach Norden und Süden von Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher Bedeutung umgeben ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Durch die Umsetzung der Planung mit der Umwandlung einer Ackerfläche in ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern ergeben sich Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Die Umsetzung der Planung bietet jedoch auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange.

Die durch die Planung entstehenden Eingriffe und in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden können entweder vermieden bzw. gemindert oder innerhalb des Plangebietes soweit kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben und der hier ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

## C Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 06.03.2014 bis einschließlich 14.03.2014 durch Aushang der Planunterlagen bei der Gemeinde Lehre statt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger sind keine Anregungen vorgebracht worden.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.04.2014 aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zu der grundsätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen in Beienrode vorgetragen. Weitere Anregungen zu Umweltbelangen und den Belangen von Natur und Landschaft sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Erschließung vorgebracht.

Die Anregungen wurden abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden ergänzt und differenziert. In die Begründung und in den Umweltbericht sind zusätzliche Angaben und Ausführungen aufgenommen worden.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vom



Landkreis und anderen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Diese Anregungen betrafen u.a. Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers, zum Umweltbericht und zur Begründung. Seitens der Öffentlichkeit ist keine Anregung vorgebracht worden.

Die Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und teilweise berücksichtigt. Wesentliche Planänderungen, die ein zusätzliches Planverfahren erforderten, lagen nicht vor.

#### **D Gründe für die Auswahl des Planes**

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Bedarf und der Nachfrage an Baugrundstücken gerecht zu werden. Das Potential zur vorrangigen Innenverdichtung liegt nur vereinzelt vor. Unter den begrenzt vorhandenen Alternativen in Beienrode ist die vorliegende Flächenauswahl die beste Lösung, um den Eigenbedarf an zusätzlichen Wohnflächen zu berücksichtigen.

#### **E Abwägung**

Viele Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde Abwägungsmaterial erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Lehre eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen. Der Rat der Gemeinde Lehre hat die Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

#### **E Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Lehre am 11.12.2014 gefasst.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.01.2015 erlangte der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft.

Lehre, den 08.01.2015

gez. Westphal  
Bürgermeister

L. S.