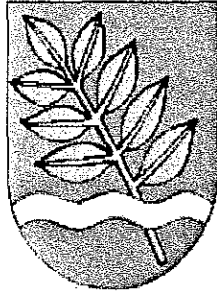
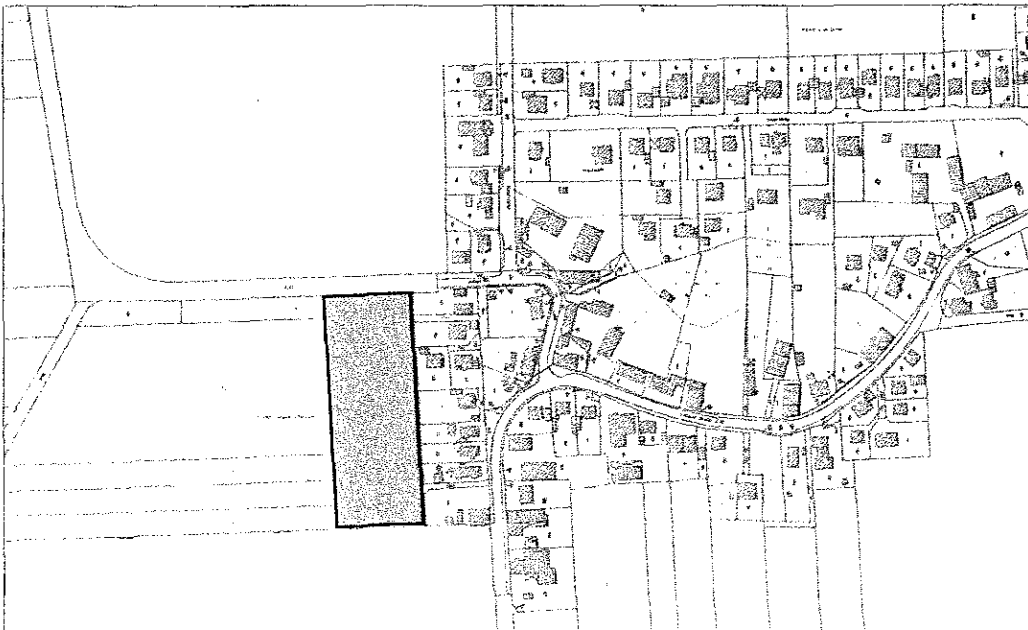


GEMEINDE LEHRE



ORTSTEIL KLEIN BRUNSRÖDE BEBAUUNGSPLAN „IN DEN LANGEN STÜCKEN“

BEGRÜNDUNG

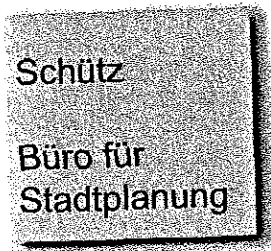


In Kraft getretene Fassung

Schütz & Büro für Stadtplanung & Braunschweig

Gemeinde Lehre
Begründung
zum Bebauungsplan
„In den langen Stücken“

Auftragnehmer



Am Hohen Felde 11
38104 Braunschweig
Fon 0531 339157
Fax 0531 339145
info@schuetz-stadtplaner.de
www.schuetz-stadtplaner.de
Dipl.-Ing. Hermann Schütz
Dipl.-Ing. Christine Schütz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
2. Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Regionale und kommunale Planungen	7
3.2 Satzungen	8
3.3 Schutzgebiete	8
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	10
4.4 Baugrenzen / Bauweise	11
4.5 Verkehrsflächen	11
4.6 Ver- und Entsorgung	12
4.7 Niedersächsisches Spielplatzgesetz	12
5. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB	13
6. Baugrunderkundung	13
7. Flächenbilanz	14
8. Bodenordnung	14
9. Kosten	14
10. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	14
11. Bauleitplanverfahren - Abwägung	14
12. Verfahrensvermerk	15

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat am 27.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'In den langen Stücken' für den Ortsteil Klein Brunsrode beschlossen.

Klein Brunsrode liegt im Norden des Gemeindegebietes und ist mit ca. 400 Einwohnern einer der kleineren Ortsteile der Einheitsgemeinde Lehre.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung neuer Bauflächen im Westen der Ortslage geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 6) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

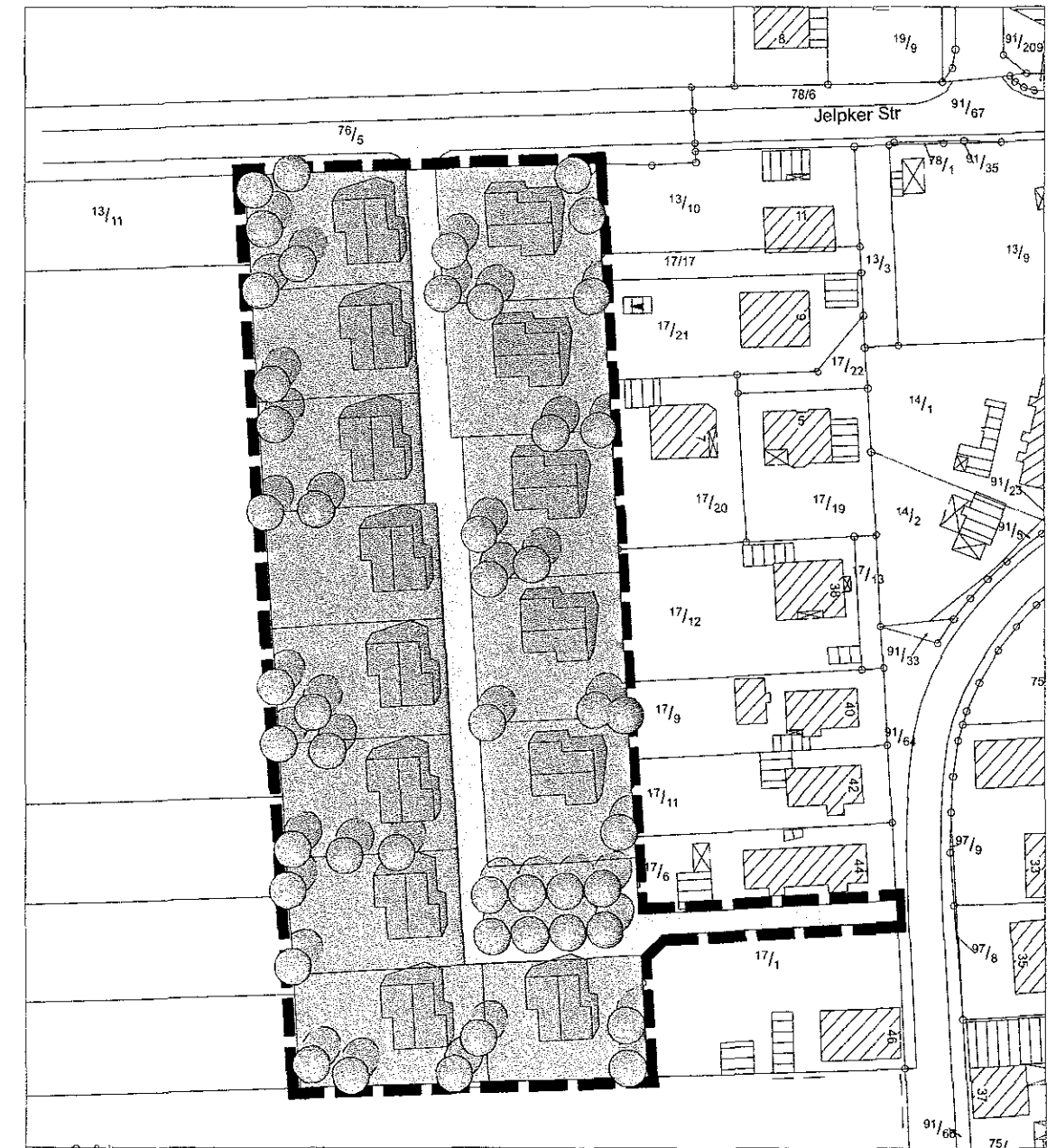
Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen. Angestrebt werden zukunftsfähige, dauerhaft tragfähige Entwicklungsprozesse und Planungen, die ökologisches Gleichgewicht, ökonomische Sicherheit und soziale Gerechtigkeit integrieren, auf lange Sicht stabilisieren und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger stärken.



Luftfoto Klein Brunsrode

2. Bauungs- und Erschließungskonzept

Das städtebauliche Konzept fügt sich gestalterisch in das Siedlungsgefüge ein und beinhaltet eine sinnvolle Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Ortslage. Der Bebauungsvorschlag sieht Einfamilienhäuser vor. Die Größe der Grundstücke beträgt durchschnittlich 600 - 800 m². Insgesamt sind 14 Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen.



Bebauungskonzept

ist. 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.

Durch den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan mit rund 14 Wohneinheiten wird 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 die allgemeine Zweckbestimmung Wohnbauflächen dar.

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

3.1.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt und der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre stellen für das Bebauungsplangebiet jeweils Flächen ohne Schutzstatus dar.

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.

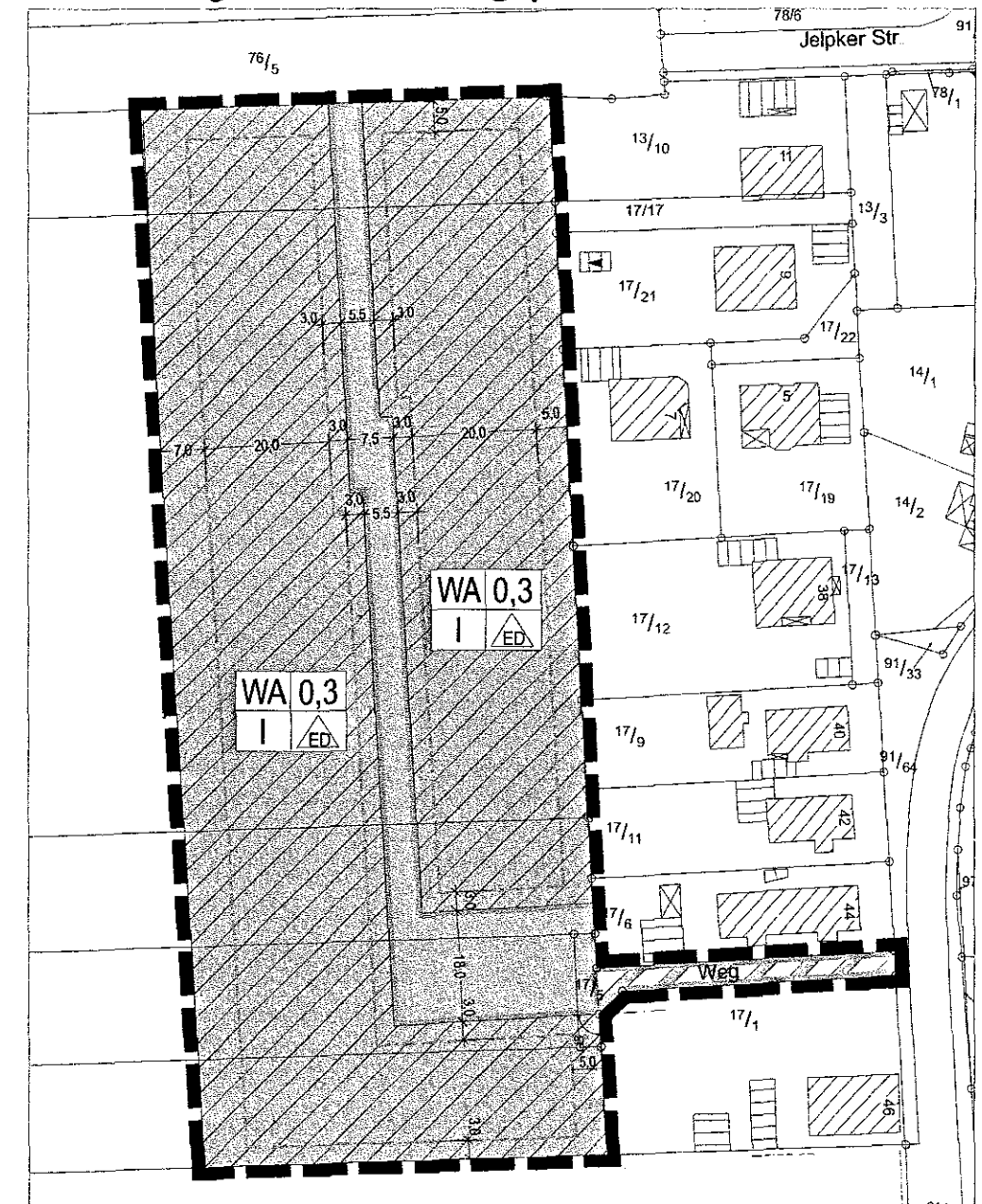
Rechtsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) von 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV), ebenfalls von 1990.

3.3 Schutzgebiete

3.3.1 Wasserschutzgebiet

Südlich des Plangebietes liegt ein Wasserschutzgebiet III zur Wassergewinnung.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes



4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha in der Gemarkung Klein Brunsrode, Flur 1.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße K 34, Flst. 76/6;

- im Osten durch die bebauten Flurstücke 13/10, 17/17, 17/21, 17/20, 17/12, 17/9, 17/11, 17/6 und 17/1;
- Im Süden durch die landwirtschaftliche Fläche Flst. 24/5;
- im Westen durch die neu zu bildende Grenze in ca. 65 m Entfernung parallel zur östlichen Grenze.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Das östlich des Plangebietes gelegenen Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Landwirtschaftliche Betriebe und störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft nicht vorhanden. Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft sind daher nicht erkennbar. Formal muss dennoch grundsätzlich mit der Ausschöpfung der zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes gerechnet werden. Obwohl gleichermaßen der aktuelle Gebäudebestand und die darin ausgeübte Nutzung, die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sowie schließlich auch die rechtliche Schranke des § 15 BauNVO den gegenwärtigen Zustand auf unabsehbare Zeit konservieren und so die Verwirklichung der Festsetzung „Dorfgebiet“ mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen.

Hingewiesen wird auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 (WA) ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahlen beachten 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 bauordnungsrechtlich zulässigem Dachgeschoss entspricht der dörflichen Ortsrandlage.

4.3.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt eine Mindestgrundstücksgröße. Dabei sollen Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m² und Doppelhausgrundstücke mindestens 400 m² je Haushälfte groß sein. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die neuen Wohngebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Lage am Ortsrand als aufgelockerte, stark durchgrünte Lebensräume zu entwickeln. Gleichzeitig wird hiermit auch ein Beitrag zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke geleistet.

4.4 Baugrenzen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

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

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Überörtliche Straßenverkehrsflächen

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 34. Der Straßenabschnitt liegt z. Zt. außerhalb der Ortdurchfahrtsgrenze. Es ist vorgesehen, die Grenze der Ortdurchfahrt zu verlegen. Ebenso ist es beabsichtigt die Ortstafel zu verlegen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der vorhandene Gehweg auf der Südseite der Kreisstraße nach Westen bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße verlängert. Im Zuge der Straßenausbauplanung wird mit dem Tiefbauamt des Landkreises Helmstedt eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen.

4.5.2 Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau der Anliegerstraße erfolgt gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

- 4.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Fuß- und Radwegeverbindung von der geplanten Wendeanlage zur Eh-mener Straße wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.
- 4.5.4 Stellplätze
Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflä-chen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.
- 4.6 **Ver- und Entsorgung**
Niederschlagswasser
Im Plangebiet ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse eine planmäßi-ge Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.
Damit das eingeleitete Niederschlagswasser nicht zu einer Erhöhung der Spit-zenabflussmenge führt, fordert der Wasserverband Weddel-Lehre dezentrale Rückhaltungen auf den Grundstücken in Form von Zisternen oder Versicke-rungsmulden mit Notüberlauf. Die Größe soll 2 m³ /100 m² versiegelter Fläche betragen.
Für Regelungen zur Zwischenspeicherung des Regenwassers können pla-nungsrechtlich keine Festsetzungen getroffen werden, da eine Rechtsgrundla-ge nach § 9 BauGB fehlt.
Im Zuge der Prüfung der Entwässerungsanträge wird im Rahmen der Allgemei-nen Entsorgungsbedingungen eine Rückhaltung auf den Grundstücken sicher-gestellt. Die genaue Ausführung wird der Wasserverband individuell zusam-men mit den Antragstellern erarbeiten.
Die Gemeinde wird bei den Grundstücksverkäufen auf das Erfordernis der Niederschlagswasserrückhaltung hinweisen.
- 4.7 **Niedersächsisches Spielplatzgesetz**
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 ist im Baugebiet der "Grüne Platz" für Spielmöglichkeiten geeignet. Weiterhin ist eine Spielplatz-anlage in Klein Brunsrode vorhanden.
Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen des Nie-dersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt werden.

5. 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 voraussichtli-chen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprü-fung (UVP) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistun-gen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVP.

Siehe Anlage 1 zur Begründung.

6. Baugrunderkundung

In Klein Brunsrode wurden auf der Fläche des geplanten Neubaugebietes „Lehrmannskamp“ die Untergrundverhältnisse durch die GGU, Braunschweig erkundet.

Danach lagert auf der untersuchten Fläche Geschiebemergel. Die anstehen-den Böden sind zumeist bindig und weisen eine gute Tragfähigkeit auf. Zu beachten ist die Wasserempfindlichkeit der Geschiebeböden.

Grundwasser wurde bei den Untersuchungen Anfang November 2006 nicht an-getroffen. Ein durchgängiger Grundwasserleiter liegt nicht vor. In eingelagerten Schichten mit geringem Schluffanteil kann sich versickerndes Niederschlags-wasser ansammeln. In feuchten Zeiten mit intensiven Regenereignissen kommt es zu oberflächennahen Stauwasserbildungen. Das kann zu gelände-nahen Vernässungen auf der gesamten Fläche führen.

Auf der Erschließungsfläche sind für nicht unterkellerte Gebäude und für Un-terkellerungen Flachgrundungen auf den tragfähigen Böden möglich.

Bei den sehr frostempfindlichen Böden ist zur Herstellung der Erschließungs-straße ein erhöhter Straßenaufbau erforderlich.

Für die Verfüllung der Kanalgräben ist Fremdmaterial vorzusehen, da das Aushubmaterial nur bei sehr guten Witterungsverhältnissen und entsprechend günstigen Wassergehalten wieder eingebaut werden kann.

Eine planmäßige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche ist nicht möglich. Es sind Lösungen mit Zwischenspeicherung denkbar. Auf Entwässerungseinrichtungen (Regenwasserkanal oder offener Graben) kann nicht verzichtet werden.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m²	% - Anteil
BBL Bruttobauland	11.315	100 %
NBL Nettobauland	9.810	86,7 %
Verkehr	1.505	13,3 %

8. 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

9. Kosten

Die Freilegung der Flächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtung von Beleuchtung wird von einem Erschließungsträger vorgenommen.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage und für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und über Gebührensatzung abgerechnet. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

10. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Helmstedt

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhanden-Sein archäologischer Fundstellen. Sollten dennoch bei den Bauarbeiten Funde zu Tage treten, so würde dies bestimmte Meldepflichten gegenüber den zuständigen Denkmal-schutzbehörden auslösen.

11. Bauleitplanverfahren - Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt worden:

Frühzeit. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 07.12.2006 - 15.12.2006
Keine Anregungen

Frühzeit. TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 22.11.2006 - 22.12.2006

Öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 20.12.2007 - 21.01.2008

TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 20.12.2007 - 21.01.2008

In den Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2), § 4 (1) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten. Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

12. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausgelegt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am 10.07.2008 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 15.07.2008



gez. Westphal
Bürgermeister

Anlage I zur Begründung

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „In den langen Stücken“

**erstellt im Auftrag
der Gemeinde Lehre**

Bearbeitung: **Dipl. Ing. Jean-Marie Schmerber – Landschaftsarchitekt BDLA**
Dietrich-Bonhoeffer-Str- 1 A
38 300 Wolfenbüttel
Telefon (05331) 94 64 24 • Fax (05331) 90 62 69

Wolfenbüttel, 8. Februar 2008

1 Umweltbericht

1.0 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 2 und 2a 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 § 3c UVPG ist bei Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhaben 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 „In den langen Stücken“ der Gemeinde Lehre stellt folgende zulässige überbaubare Grundflächen zur Verfügung:

Baugebietsfläche	Grundflächenzahl (mit 50 % zulässiger Überschreitung)	Maximal bebaubare Grundfläche (gerundet)
9.810 qm	0,3 (0,45)	4.414 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 § 3c UVPG.

1.2 Beschreibung der Planung, der Festsetzungen und des Standortes

1.2.1 Lage des Planvorhabens

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich des Ortsteils Klein Brunsrode und wird im Norden durch die Kreisstraße K 34 mit anschließender Ackerfläche begrenzt. Im Osten grenzt es an eine Einfamilienhaus-Bebauung und im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen.

1.2.2 Kurzdarstellung des Planinhalts

Die Planung trägt die Nachfrage nach Wohnbebauung. Eine 11.135 qm große Ackerfläche und 200 qm unbefestigter Fläche werden überplant und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Ergänzung der bestehenden westlichen Ortslage Klein Brunsrode geplant. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die nördlich gelegene Kreisstraße K 34.

Auf die Umwelt sind dabei insbesondere durch die folgende Festsetzung Auswirkungen möglich:

- durch die geplante Nutzung bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer Überschreitung von 50 % werden eine Fläche von 0,44 ha und
- durch befestigte Straßenverkehrsflächen eine Fläche von ca. 0,15 ha in Anspruch genommen.

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

1.2.3 Flächenbedarf

Der Bebauungsplan setzt bei einer angestrebten Zahl von 14 Einfamilienhausgrundstücken die Ausweisung von 1.505 qm Straßenverkehrsflächen und 9.810 qm Nettobauland fest.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Die vom B-Plan „in den langen Stücken“ zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren dargestellt.

1.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

1.3.1.1 Flächeninanspruchnahme

Sie führt zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen und Lebensräumen.

1.3.1.2 Veränderung des Kleinklimas

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

1.3.1.3 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.

1.3.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses

Das anfallende Oberflächenwasser versickert nicht vor Ort, sondern wird direkt in die Vorflut abgeleitet.

1.3.1.5 Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden können optische Störwirkungen ausgehen. Die derzeitigen Lichtverhältnisse werden sich ändern. Straßenverkehrsanlagen werden mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet.

1.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

1.3.2.1 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.

1.3.2.2 Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau des Wohngebietes werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein.

1.3.2.3 Wasserentnahmen

Aufgrund der niedrigen Grundwasserstände sind bei unterkellelter Bauweise Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Stauwasser nicht erforderlich. Mit Entnahme von Grundwasser ist nicht zu rechnen.

1.3.2.4 Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

1.3.2.5 Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen.

1.3.2.6 Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel bei Tage

1.3.2.7 Lärm

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

1.3.2.8 Luftverunreinigungen

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

1.3.2.9 Abfälle

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

1.3.2.10 Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.

1.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1.3.3.1 Abwässer

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

1.3.3.2 Erschütterungen

Mit schwerwiegenden betriebsbedingten Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

1.3.3.3 Lärm

Die angrenzenden Wohnbereiche werden stärker als bisher verlärmert.

1.3.3.4 Luftverunreinigungen

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

1.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.4.1 Ziele des Umweltschutzes

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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 20 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten.

Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen. Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG als geschützter Bereich gekennzeichnet.

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.

1.4.2 Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

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 (2006) wird die Sicherung und Verbesserung von Gebieten für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft/Klima, Vielfalt, Eigenart und Schönheit in dieser offenen Agrarlandschaft durch einen hohen Anteil an Kleinstrukturen als Anforderung an die Nutzungen genannt. Weitere Anforderungen werden für diesen Bereich des Plangebietes nicht gestellt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

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.

Für die landwirtschaftlichen Flächen um Klein Brunsrode mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter wurde das Ziel aufgestellt, eine umweltverträgliche (gewässer- und bodenschonende) Nutzung auszuüben.

In der Karte der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist das Plangebiet als Fläche dargestellt, deren Nutzungsänderung (Bebauung) im Rahmen des F-Plans vorbereitet wird und noch nicht durch B-Pläne umgesetzt wurde.

Für das Plangebiet werden bezüglich Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

- eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung mit einem breiten Pflanzstreifen bei der neuen Wohnbaufläche im Westen des Ortes sowie
- eine ortsgerechte Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze vorgeschlagen.

1.4.3 Schutzgebiete

1.4.3.1 Schutzausweisungen

Schutzausweisungen bezüglich Natur- und Denkmalschutz liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit für Arten- und Lebensgemeinschaften; er ist jedoch ein avifaunistisch wertvoller Bereich (Kiebitz) von lokaler Bedeutung.

1.4.3.2 Benachbarte Schutzausweisungen

An der südlichen Grenze des Plangebietes liegt das Wasserschutzgebiet III Groß Brunsrode zur Wassergewinnung

An den Plangeltungsbereich grenzen 2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung an: Die kürzesten Abstände des Planbereiches zu diesen Gebieten betragen 303 m bzw 422 m.

- FFH-Gebiet 101 – „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ ein vielfältig strukturiertes naturnahes Waldgebiet bestehend aus Eichen-Hainbuchenwäldern mit hohem Altholzanteil auf frisch 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 artenreich, Pfeifengraswiesen, mesophiles Grünland, Waldsimsen- und Schlankseggenried.

Das Gebiet wurde aufgrund seiner repräsentativen Eichen-Hainbuchen- und Buchen-Mischwälder sowie Vorkommen von feuchten Waldwiesen und landesweit seltenen Pfeifengras-Wiesen gewählt.

- 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. 250 Brutpaare) gewählt

1.4.4 Beurteilung gemäß § 32-34 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

1.4.4.1 Datenlage

Der Vorhabensträger geht von gewissen unvermeidbaren Wissenslücken sowie von Unvollständigkeit der gemachten Angaben über vorkommende Arten des Anhangs II in den Standard-Datenbögen aus. Dies wird z. B. dadurch gestützt, dass Fledermaus-Populationen, die im Rahmen verschiedener Untersuchungen zu geplanten Bauvorhaben in und zwischen den sich auf dem Gemeindegebiet befindlichen FFH-Gebieten nachgewiesen wurden, in der Liste der signifikanten Arten im Standard-Datenbogen nicht enthalten sind und Aussagen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes dieser Arten im Managementplan dieser Schutzgebiete nicht getroffen wurden. Der bei verschiedenen Beobachtungen erhobene Datenumfang wird jedoch als ausreichend betrachtet, um eine sichere Aussage in der Phase der Vorprüfung über das mögliche Eintreten von Beeinträchtigungen zu garantieren, da für diese Schutzgebiete die Kartierungen im Rahmen anderer Planungen sowie sonstige Beobachtungen in den letzten Jahren berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass das landschaftstypische Arteninventar der Lebensraumtypen in seinem günstigen Erhaltungszustand vorkommt

1.4.4.2 Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Es kann vorweg festgestellt werden, dass sich das Vorhaben außerhalb des Schutzgebietes befindet und somit keine FFH-Lebensraumtypen (LRT 9160 - Feuchte Eichen-Hainbuchenwälder, 9130 - Waldmeister-Buchenwälder, 9110 - Hainsimsen-Buchenwald, 6410 - Pfeifengras-Wiesen, 6510 - Magere Flachland-Mähwiesen, 6430 - Feuchte Hochstaudenfluren) an-

maßgebliche Bestandteile der natürlichen Lebensräume der im FFH-Gebiet nachgewiesenen FFH Anhang II-Art (Kammolch) direkt oder indirekt berührt werden.

Die vom Vorhaben ausgehenden möglichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen erfüllen keine Schutzfunktion hinsichtlich Schutzzweck oder Erhaltungszielen des genannten Gebietes.

Seine Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- Erhalt und Entwicklung naturnaher, störungsarmer und strukturreicher, möglichst großflächiger und unzerschnittener Eichenmischwälder auf feuchten, vielfach staunassen Böden,
- Schutz und Entwicklung naturnaher Eichen-Hainbuchen- und Buchenwälder, u.a. als Teillebensraum der Fledermauspopulationen

werden von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens nicht tangiert.

Das Schutzgebiet 101 steht in funktionaler Beziehung mit dem FFH-Vorschlagsgebiet 102 - Beienroder Holz. Diese Waldgebiete sind durch verschiedene Gehölzstrukturen (Allee, Wäldchen, Hecken) verbunden. Deswegen wird dieser Raum in Bezug auf die in diesem Gebiet und seiner Umgebung FFH Anhang II-Arten der Fledermäuse (Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr) in die Betrachtung mit einbezogen

Ein Verlust von Verbindungsstrukturen, Nahrungsgrundlage und Quartierstandorten ist durch das Bauvorhaben nicht zu verzeichnen. Durch seine Lage und seine Größe stellt das geplante Bauvorhaben keinen Querriegel zur Flugwanderung zwischen möglichen Jagd- und Quartierstandorten dar.

Das Vorhaben stellt somit keine Beeinträchtigung von FFH-relevanten Lebensraumtypen mit ihren biototypischen Populationen dar.

1.4.4.3 Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet

Eine anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung einiger wertbestimmender Arten nach Anhang der EU-Vogelschutzrichtlinie (Mittelspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Zwergschnäpper, Wespenbussard, Rotmilan) ist für die jeweils 350 m und 0,5 km südlich des Bauvorhabens gelegenen Waldgebiete a priori nicht zu erwarten.

Eine kurz-, mittel- und langfristige Beeinträchtigung der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele der Anhang I-Arten und ihrer Lebensräume gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie liegt nicht vor

Somit bleibt die Kohärenz des Netzes „Natura 2000“ mit seinen ökologischen Strukturen und Funktionen gesichert.

1.4.5 Naturraum

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet der Landschaftseinheit Lehrer Lehmplatte und Hügelland, an der Grenze zwischen den naturräumlichen Einheiten Essenroder Waldplatte und Meiner Lehmplatte zuzuordnen, eine großräumig gekammerte schwach hügelige Landschaft mit größeren Waldkomplexen und gegliederter Feldflur außer dem Bereich um Essenrode, groß Brunsrode und östlich von Klein Brunsrode.

1.4.6 Schutzgut Mensch - bestehende Nutzungsstruktur

Das geplante Wohngebiet schließt westlich direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet mit Hausgärten an, das mit den anderen Wohnbereichen um den alten Dorfkern eine homogene Siedlungsstruktur besitzt. Der Bereich ist im Norden durch die Kreisstraße vorbelastet.

Erholungsrelevante Infrastrukturen sind nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Wege werden nur zur wohnungsnahen Erholung genutzt. In 10 Minuten fußläufiger Entfernung ist ein größerer Waldkomplex (FFH-Gebiet/EU-Vogelschutzgebiet) zu erreichen, der erlebnisreiche Spaziergänge bietet.

1.4.7 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach SCHRÖDER (1987) würde sich im Plangebiet als vorherrschende Pflanzengesellschaften ein Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwald 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.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Das Untersuchungsgebiet wird ackerbaulich genutzt. Im weiteren Umfeld herrschen großflächige Ackerflächen. Eine Gliederung durch landwirtschaftliche Wege oder Hecken oder Baumreihen ist nicht vorhanden. Diese landwirtschaftlichen Flächen haben eine sehr geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme im August 2006 wurden keine artenreichen Ackerrandstreifen mit Wildkrautfluren festgestellt. Auf den Ackerflächen ist die typische Ackerwildkrautflora mit Echter Kamille (*Matricaria recutita*), Persischer Ährenpreis (*Veronica persica*), Ackerstiefmütterchen (*Viola arvensis*) etc. nicht zu verzeichnen. Im Bereich des Bauvorhabens sind keine Schutzgebiete gem. NNatG ausgewiesen und befinden sich keine gem. § 28 a/b NNatG besonders geschützte Biotope.

Nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen (v. DRACHENFELS) ist die Ackerfläche ein Gebiet von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II) zuzurechnen.

Fauna

Innerhalb der Eingriffsfläche vorkommende Tierarten

Die weiten ausgeräumten baumlosen Ackerflächen sind verglichen mit anderen Landschaftsstrukturtypen das faunistisch weitaus ärmste Biotop. Als einzige Brutvogelarten können Feldlerche und Kiebitz in Betracht kommen.

Lediglich für Greife, Eulen, Tauben und Krähen, die in benachbarten Wäldern, Feldgehölzen und Ortsrandlagen nisten, spielt das Ackerland eine gewisse Rolle als Nahrungsraum.

Besondere Planungsrelevanz der Brutvögel im Planungsgebiet besitzt ein etwa 400-500 m breiter Ackergürtel um Klein Brunsrode als bevorzugtes Brutgebietes des Kiebitzes (*Vanellus vanellus*) der in der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet eingestuft wird.

Der Kiebitz kommt in ganz Europa vor und war früher ausschließlich Brutvogel der Feuchtgebiete und des feuchten Grünlandes. Durch Kultivierung der Landschaft, Trockenlegung von Sümpfen, Feuchtwiesen usw., brütet der Kiebitz heute auch auf intensiv genutzte Weiden, trockene Weiden oder Ackerflächen.

Aus diesem Grund ist die Ackerfläche als Gebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II) einzustufen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende lebende Tierarten

Die am Plangebiet angrenzenden Waldstrukturen sind als Brut-, Schutz- und Nahrungsbiotop für die Tierwelt von besonderer Bedeutung. Im EU Vogelschutzgebiet brüten unter anderem etwa 10 Paare des Rotmilans. Das östliche und insbesondere das südliche Niedersach-

sen 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 Raumannsprüche hat (struktureiche Landschaft aus Äckern, Grünland, Gewässern oder Dorfrandbereiche), sind die Ackerflächen um Klein Brunsrode als Nahrungsraum zu betrachten.

Durch die intensive Landwirtschaft ist das Gebiet in seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bereits heute stark beeinträchtigt.

Da die floristisch und faunistisch zugrunde gelegten Bewertungskriterien unterschiedliche Wertstufen ergeben, gilt stets die Wertstufe mit der höheren Bedeutung. Aus diesem Grund ist das Planungsgebiet für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

1.4.8 Schutzgut Boden

Auf glazifluvialen Ablagerungen hat sich eine Pseudogley-Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm (Bodenkarte 3730 Königsutter) entwickelt. Typisch für diesen Bodentyp sind Staunässe, ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential als Ackerland, eine mittlere Trockengefährdung, eine geringe Grundwasserneubildungsrate sowie eine geringe Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk (Bodenkundliche Standortkarte).

Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

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

Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Böden vor, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten.

1.4.9 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Da die Böden gering durchlässig sind, besteht eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen.

Im LRP wird die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt als mäßig beeinträchtigt eingestuft und im Bezug auf die Grundwasserversorgung die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mecoprop als mittel eingeschätzt.

Südlich des Plangebietes (350 m) liegt ein Wasserschutzgebiet III zur Wassergewinnung.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Grundwassersituation nach dem Breuer Modell als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II) zu beurteilen.

1.4.10 Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich des Plangebietes ist als Ausgleichsraum im LRP eingeordnet und soll im bebauten Bereich von Klein Brunsrode die bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen verhindern oder abbauen helfen. Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt ist mäßig beeinträchtigt.

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des flachen Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße reichern sich Schadstoffe an.

Nach dem Breuer-Modell ist das Plangebiet mit Klimaausgleichsfunktion am Rand des besiedelten Bereiches von Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ (Wertstufe II) zu beurteilen.

1.4.11 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Klein Brunsrode. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten. Diese werden als schlecht eingebundene, das Landschaftsbild beeinträchtigende Gebäude bewertet. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung ist der Landschaftsraum durch ungegliederte Ackerschlächen gekennzeichnet, in denen naturnahe Vegetationsstrukturen weitestgehend fehlen. Biotop mit hoher oder sehr hoher Erlebnisqualität kommen in unmittelbarer Nähe nicht vor.

Erholung

Im Süden in weiterer Entfernung bietet der gut ausgebildete ausgekammerte Waldrand ein prägendes Landschaftselement, das eine reizvolle Kulisse darstellt und zu abwechslungsreichen Erholungsspaziergängen einlädt.

Nach dem Breuer-Modell wird für das Untersuchungsgebiet das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Bedeutung (Wertstufe II/I) beurteilt.

1.4.12 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

1.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

1.5.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom 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.

Schalltechnische Untersuchungen für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsgebietes liegen nicht vor.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 34. Für die vorliegende Verkehrsbelastung - durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 584 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 3,0 % mit (Stand 2000) - wurden die Beurteilungspegel mit 48/43 dB(A) tags/nachts überschlägig ermittelt. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) durch die vorliegenden Schallimmissionen unterschritten.

Im Zuge der Planfeststellung zum Ausbau der Weddeler Schleife wurden 1996 die Immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt. Beim 2-spurigen Ausbau der Bahnstrecke wird eine 630 m lange Schallschutzwand östlich der Ortslage an der Bahnlinie

hergestellt. Die DIN 18005 Teil 1 Seite 10 gibt beispielhaft Abstände, die von der Achse eines Verkehrsweges ohne Schallschutzmaßnahmen bei ungehinderter Schallausbreitung (Sichtverbindung) ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Für eine Schienenfernverkehrsstrecke (200 Zugvorbeifahrten/24 h, maximale Fahrgeschwindigkeit 200 km/h), bei einem Abstand von 400 m wird ein Pegel nachts von 50 dB(A) angenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für das weiter im Westen im Schallschatten der vorhandenen Bebauung gelegene Baugebiet (Abstand rd. 470m) geringere Immissionswerte vorliegen (bis 15 dB(A)) und somit die Anforderungen des Immissionsschutzes mit 55/45 dB(A) erfüllt werden. Die Deutsche Bahn AG wurde im Verfahren beteiligt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass, in unmittelbarer Nähe keine Emissionsquellen sich befinden, die der menschlichen Gesundheit abträglich sein könnten.

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

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldqualität kann durch Schallemissionen durch Besucher- und Lieferverkehr erfolgen.

Vom geplanten Wohngebiet ist ein Verkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 95 Kfz/Tag (14 Wohneinheiten - 1,5 PKW/WE - 4x am Tag bewegt + Besucher und Versorgungsdienste) zu erwarten.

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

1.5.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagebedingte Wirkungen

Die Bebauung des Geländes zur Wohnbebauung sowie die Straßenverkehrsflächen führen zu Lebensraumverlust einer lokal gefährdeten Art - Kiebitz (*Vanellus vanellus*) -

Durch das Planungsvorhaben kommt es zu einem Verlust des angestammten Nahrungsraumes von Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Wert bestimmende Art: Rotmilan, sowie Rohrweihe und Wespenbussard) da diese Vögel große Raumanprüche (struktureiche Landschaft aus Äckern, Grünland, Gewässern oder Dorfrandbereiche) aufweisen.

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 mit Schallemissionen zu rechnen, die zu einer geringfügigen Funktionsbeeinträchtigung von benachbarten Lebensräumen führen kann.

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit einer lokal gefährdeten Art um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe III auf Wertstufe II).

Mit der Planung findet daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ten- und Lebensgemeinschaften statt.

Diese erhebliche Beeinträchtigung ist nicht ausgleichbar, da eine Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der betroffenen Biotoptypen der Wertstufen III in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig nicht möglich ist. Es sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

1.5.3 Schutzgut Boden

Baubedingte Wirkungen

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

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 Versiegelung beträgt 0,143 ha Straßenverkehrsflächen sowie bei einer GRZ von 0,3 inklusive zulässige Überschreitung 0,375 ha Bebauung. Betroffen sind Böden mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragspotential.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 werden eine örtliche Versickerung und der Erhalt von belebten Bodenzonen sichergestellt.

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

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit Böden von allgemeiner Bedeutung für die versiegelten Bereiche um zwei Wertstufen verringert (von Wertstufe III auf Wertstufe I).

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 Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

1.5.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Wirkungen

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

Anlagebedingte Wirkungen

Als Folge der Versiegelung von Ackerflächen durch Verkehrsflächen und Bebauung ist der Verlust von Grundwasserneubildungsflächen zu verzeichnen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Bodeneigenschaften nicht möglich (lehmiges Material). Das Oberflächenwasser wird direkt in die Vorflut abgeleitet und damit dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird jedoch eine örtliche Versickerung sichergestellt.

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung des Gebietes hinsichtlich Natürlichkeitsgrad des Grundwassers nicht verringert (gleiche Wertstufe), da der Versiegelungsgrad < 50 % beträgt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist als unerheblich zu beurteilen.

1.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist durch temporäre Staub-, Schall- und Lärmemissionen die Lufthygiene im angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigt.

Anlagebedingte Wirkungen

Als Folge der Versiegelung durch Verkehrsflächen und Bebauung ist der Verlust von Ackerflächen mit klimaausgleichenden und lufthygienischen Funktionen zu verzeichnen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Staub-, Schall- und Lärmemissionen mit möglicher Beeinträchtigung der Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit Klimaausgleichsfunktion um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe II auf Wertstufe I).

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird als erheblich eingestuft.

1.5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase ist durch Schall- und Stoffemissionen mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung auf den privaten angrenzenden Grundstücken zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Siedlungserweiterung wurde in einem ökologisch und landschaftlich unempfindlichen Bereich geplant und befindet sich am Rande einer Siedlung mit umgebenden Gartenflächen, aber ohne harmonische Einbindung in die Landschaft.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird ein ausreichender Grünanteil in Form von Gärten im Plangebiet sichergestellt. Durch die Lage der Erschließung und der Baugrenze kann zusätzlich eine Verbesserung der bisherigen Ortsrandeingrünung erreicht werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Schall- und Lärmemissionen mit möglicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholung sind nicht zu erwarten.

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

1.5.7 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.

1.5.8 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 der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung wird das Stäubungs- und Verdunstungsrisiko vermindert und gleichzeitig wird mit der Anlage von Gärten eine Verbesserung der Bodeneigenschaften ermöglicht. Mit dem Vorhaben gehen Brutflächen für den Kitz verloren, mit den angelegten Gärten kommt es jedoch im Gegensatz zur derzeitigen Situation zu struktureicheren Biototypen für Arten und Lebensgemeinschaften. Das Landschaftsbild wird nicht negativ verändert.

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

1.6 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und Beurteilung des Vorhabens nach §§ 18, 19 BNatSchG

1.6.1 Eingriffsregelung

1.6.1.1 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorwiegend auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z. T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

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 §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Die vorliegende Fläche erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

1.6.2 Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

Für das Plangebiet sind folgende grünordnerische Ziele abzuleiten:

1. Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (möglichst geringe Bodenversiegelung).
2. Schutz des Grundwassers durch Reduzierung der Niederschlagsverluste für den Wasserhaushalt.
3. Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener lufthygienischer Verhältnisse durch ausreichend große, unversiegelte Grünflächen.
4. optische Eingliederung des Ortsrandes in die Landschaft.

1.6.3 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. Auch angrenzend befinden sich keine wertvollen Biotope.

Durch seine Lage ist der Ortsteil Klein Brunsrode 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, werden folgende städtebauliche und Grünordnerische Maßnahmen ergriffen:

Städtebauliche Maßnahmen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird hinter dem zulässigen Höchstwert von 0,6 zurückgeblieben. Durch diese einschränkende Festsetzung zum Maß der Nutzung wird entsprechend den Zielvorstellungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und minimiert.

Durch die Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Lage am Ortsrand eine starke Auflockerung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes bewirkt. Gleichzeitig wird hiermit auch ein Beitrag zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke geleistet. Die Gärten stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei.

Bautechnische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sollte eine Oberflächenversickerung des Regenwassers durch die privaten Bauherren angestrebt werden.

Vegetationsgebundene Maßnahmen

Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen soll die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erreicht und somit das Orts- und Landschaftsbild sowie das Siedlungsklima nachhaltig berücksichtigt werden.

1.6.4 Ausgleichsbedarf

1. Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut **Arten- und Lebensgemeinschaften** nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit einer lokal gefährdeten Art um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe III auf Wertstufe II).

Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Versiegelung von Flächen mit Vorkommen gefährdeter Arten mit lokaler Bedeutung

- Bruttobauland abzüglich vorhandener Weg 11.240 qm

Kompensationsbedarf

11.240 qm

Bei einer Verbesserung der Bedeutung einer Biotopfläche von Wertstufe I (intensiv genutzter Lehmacker) auf IV/V kann die Kompensation auf halber Flächengröße erfolgen.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt

5.620 qm

2. Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das Schutzgut **Boden** nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Durch das Vorhaben wird die Bedeutung eines Gebietes mit einem Boden von allgemeiner Bedeutung um eine Wertstufe verringert (von Wertstufe

fe II auf Wertstufe I). Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Versiegelung von Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Verkehrsflächen abzüglich vorhandener Weg 1 430 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 715 qm
- Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge im Allgemeinen Wohngebiet 9.705 qm
- 9.705 qm, WA 0,3 mit Überschreitung (50 %) = 4 367 qm
- Beim Verhältnis 1: 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.183 qm

Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“ von 2 898 qm notwendig.

3 Aufgrund des geplanten Eingriffs entstehen für das **Schutzgut Luft/Klima** nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Zur Kompensation dieses Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Kompensation wird mit der Ersatzmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht.

1.6.5 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß BauGB § 1a 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. 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 (bei „Arten und Biotopen“ ist eine Wiederherstellung bzw. Neuschaffung der betroffenen Biotoptypen der Wertstufen V, IV und III in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig nicht möglich) sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

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

Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt 8.518 qm.

Der Eingriff auf diese Schutzgüter wird außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Als externe Kompensationsmaßnahmen stehen die Flächen des Flächenpools der Gemeinde Lehre:

- 1 Essenrode II mit einer 4.000 qm großen Ackerfläche am Waldrand. Dieser basenreiche Lehmacker (AT) mit der Wertstufe II soll in mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit der Wertstufe IV(V) umgewandelt werden. Diese Kompensation dient Stützungsmaßnahme für den verlorenen Lebensraum des Kiebitzes, der offenes, flach und feuchtes Dauergrünland, Wiesen, Weiden und Überschwemmungsflächen bezieht. Darüber hinaus ist diese Fläche für andere Wiesenbrüter geeignet. Die Fläche stellt ein ungestörter Bereich in der Nähe eines naturnahen Gewässers dar und ist zeitlich wiederherzustellen.

- 2 sowie 4.518 qm Überschussflächen des Baugebietes „Gerstenbreiten“ in Flechtorf (Sukzessionsflächen, Waldflächen, Obstwiese, öffentliche Grünfläche) als Kompensation des Eingriffes auf das Schutzgut Boden zur Verfügung. (Erläuterungen - Siehe Tabelle im Anhang).

1.7 Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

1.7.1 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 auf Grund seiner Randlage und als beeinträchtigter Lebensraum eignet sich zur Ausweisung einer Wohnsiedlung.

Da ein Wohngebiet innerhalb des Ortsteils nicht zur Verfügung steht, wurden Alternativen nicht geprüft.

0 Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Acker weitergeführt.

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

Ein Verlust des Brustplatzes für den Kiebitz würde nicht erfolgen.

Die sich jetzt darstellende klimatische Situation würde beibehalten.

1.7.2 Abwägungsentscheidung

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Innenentwicklung im Sinne einer maßvollen Ergänzung und Arrondierung einer bestehenden Ortslage. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorschriften zum Umweltschutz i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB in besonderer Weise.

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

1.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

1.8.1 Methodik

Die Ermittlung und Beurteilung der Beeinträchtigungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte unter Verwendung des „Breuer – Modells“ (in: 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;). Jedes Schutzgut (Ausnahme: Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) wird nach fünf möglichen Wertstufen beurteilt. Hierbei wird nach geringer (Wertstufe I), allgemeiner bis geringer (Wertstufe II) allgemeiner (Wertstufe III), besonderer bis allgemeiner (Wertstufe IV) und besonderer (Wertstufe V) Bedeutung für den Naturschutz unterschieden.

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

Im Rahmen der notwendigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen wurde darüber hinaus die aktualisierte Fassung mit Stand März 2004 des Kartierschlüssels der Biotoptypen (v. DRACHENFELS) 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) verwendet.

1.8.2 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich zwangsläufig dem Umstand, dass in der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen in diesem Stadium unbekannt bleiben. Dieses Informationsdefizit kann zwar durch gesammelte Erfahrungen älteren Projekten kompensiert werden. Jedoch bleiben insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen abgeschätzt.

1.8.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der geltenden Regelungen und Festsetzungen durch die Planung zu erwarten.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist teilweise erfolgt. Es handelt sich um die Überschußfläche im Baugebiet „Gerstenbreiten“, in Flechtorf, die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen anderen Eingriffen zugeordnet werden kann. Für weitere Entwicklungs- und Schutzmaßnahmen der beabsichtigten Ersatzmaßnahmen siehe Anhang.

1.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Beschreibung des Vorhabens

Auf einer Ackerfläche im Westen der Ortslage plant die Gemeinde Lehre eine Wohnsiedlung zu errichten. Sie soll in einem Allgemeinen Wohngebiet 14 Einfamilienhäuser bieten.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die nördlich gelegene Kreisstraße 34.

Beschreibung der Umwelt

Die geplante Wohnsiedlung grenzt im Norden an die Kreisstraße K 34 mit anschließender Ackerfläche, im Osten an eine Einfamilienbebauung und im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen.

Die Ackerrandstreifen weisen keine artenreichen Wildkrautfluren auf.

Die Fläche ist ein Teilbereich des Brutgebietes des in der Roten Liste Niedersachsen gefährdet eingestuften Kiebitzes.

Das Plangebiet liegt in ca. 350 m Entfernung von 2 EU Schutzgebieten, das FFH-Gebiet 101 – „Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“, sowie das Vogelschutzgebiet SPA 3630-401 – „Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg“ mit bedeutenden Vorkommen von Greifvögel- und Spechtarten.

Vom Planungsvorhaben sind Böden mit geringem bis mittlerem Natürlichkeitsgrad, Stauwasser, mittlerer Trockengefährdung, und mittlerem landwirtschaftlichem Ertragspotential betroffen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist gering. Südlich des Plangebietes liegt ein Wasserschutzgebiet III zur Wassergewinnung.

Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt ist mäßig beeinträchtigt und verfügt über eine geringe Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatischen Veränderungen.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch ungegliederte Ackerfläche am Rande einer in der Landschaft nicht eingebunden Ortslage mit sehr geringer Erlebnisqualität.

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

Auswirkung auf die Umwelt

- Das geplante Bauvorhaben führt sowohl zum Verlust von Lebensräumen für gefährdete Tierarten als auch zur Erhöhung der Lebensraumbedeutung anderer siedlungsbezogener Tier- und Pflanzenarten.
- Es werden Böden mit Natürlichkeitsgrad von allgemeiner Bedeutung überbaut.
- Als Folge der Versiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Das geplante Wohngebiet wird die klimatische Ausgleichsfunktion der Ackerflächen verringern.
- Die vorgesehene Durchgrünung des Gebietes kann die Auswirkungen der Wohnbebauung auf das Landschaftsbild weitgehend minimieren.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 führt zur Begrenzung der Bodenversiegelung.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke bewirkt eine starke Auflockerung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes, trägt zum Ausgleich des Kleinklimas bei und stellt ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar.

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen

Im Bereich der Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und „Boden, Luft/Klima“ werden aufgrund der planerisch vorbereiteten Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ermöglicht. Der Eingriff auf diese Schutzgüter wird außerhalb des Plangebietes aus den Flächen des Flächenpools der Gemeinde Lehre kompensiert:

- Essenrode II mit einer der Umwandlung einer 4.000 qm großen Ackerfläche in mesophiles Grünland, da der Kiebitz offenes, flaches und feuchtes Dauergrünland, Wiesen, Weiden und Überschwemmungsflächen bevorzugt.
- sowie 4.518 qm Überschußflächen des Baugebietes „Gerstenbreiten“ in Flechtorf.

Alternativlösungen

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

Anhang

Bebauungsplan „In den langen Stücken“	
Eingriff erfolgt durch: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, 1.505 qm Straßenverkehrsflächen, 981 qm Nettobauland mit Grundflächenzahl 0,3 und mit Überschreitung (50 %)	
Ersatz erfolgt durch die Neuentwicklung von mesophilem Grünland - Standort: Gemarkung Essenrode, Flur 001 Flurstück 001140/076; Überschussfläche Bebauungsplan „Gerstenbreiten“ in Flechtorf	
Betroffene Schutzgüter <input type="checkbox"/> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes <input checked="" type="checkbox"/> Arten und Biotope <u>Arten und Biotope:</u> Acker AT (II) Bruthabitat einer gefährdeter Arten (Kiebitz) Nahrungsbiotop des Rotmilans; <input checked="" type="checkbox"/> Boden <u>Boden:</u> stark überprägter Naturboden ohne besondere Werte <input type="checkbox"/> Wasser <u>Klima/Luft:</u> bioklimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum <input checked="" type="checkbox"/> Klima/Luft <input type="checkbox"/> Landschaftsbild	
Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen: <u>Arten und Biotope:</u> Verlust 1,12 ha Ackerfläche (II) als Bruthabitat einer gefährdeten Arten (Kiebitz) und Nahrungsbiotop des Rotmilans; Störungen in einem wertvollen Raum des Kiebitzes im Zuge der Bautätigkeit, <u>Boden:</u> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von 0,29 ha stark überprägtem Naturboden ohne besondere Werte <u>Klima/Luft:</u> Verlust eines bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsraumes	
Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und die Mindestgröße der Baugrundstücke Minimierung der Bodenversiegelung, Auflockerung und Durchgrünung des Wohngebietes, Verbesserung des Kleinklimas	
Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen <u>Arten und Biotope:</u> Verlust von 1,12 ha Ackerfläche (II) als Bruthabitat einer gefährdeter Arten (Kiebitz) und Nahrungsbiotop des Rotmilans; <u>Boden:</u> Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von 0,29 ha stark überprägtem Naturboden ohne besondere Werte	
Ausgleichbarkeit der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen <u>Arten und Biotope:</u> die erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar; <u>Boden:</u> die erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar; <u>Klima, Luft:</u> die erhebliche Beeinträchtigungen können mit den Ersatzmaßnahmen des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden.	
Bei nicht Ausgleichbarkeit: Begründung für Vorrang des Eingriffs gegenüber Naturschutzbelangen Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass der hier ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.	
<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
Art, Umfang, zeitlicher Ablauf der Maßnahme; Maßnahmenziele: 1. Gemarkung ESSENRODE, Flur 001, Flurstück 001140/076, Umwandlung einer intensiv genutzten 0,40 ha großen Ackerfläche in mesophiles Grünland; Herstellung zeitgleich mit Anfang der Bautätigkeit; 2. Übernahme 0,45 ha Ausgleichsflächenpool „Gerstenbreiten“ mit a) natürlicher Sukzession, Waldentwicklung und Obstwiese, b) öffentliche Grünfläche mit Extensivpflege – Herstellung und 3 jährige Entwicklungspflege abgeschlossen. Ziele: <u>Arten und Biotope:</u> mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit der Wertstufe IV(V) <u>Boden:</u> ungestörte Weiterentwicklung stark überprägter Naturböden	
Zeitraum, in dem der angestrebte Zustand erreicht werden soll: Zustand mittelfristig erreichbar	
Bedeutung der Flächen, auf denen die Maßnahme durchgeführt werden soll: <u>Arten und Biotope:</u> basenreicher Lehmacker (AT) (II) mit Vorkommen einer gefährdeten Art (Kiebitz); <u>Boden:</u> stark überprägter Naturboden ohne besondere Werte	
Träger der Maßnahme: Gemeinde Lehre	
Hinweise zur Unterhaltung: Unterhaltungsträger Gemeinde Lehre 1. Ausgleichsflächenpool Essenrode Neuentwicklung von mesophilem Grünland durch Umwandlung von Ackerland nach Ausmagerung durch Biomassenentzug über zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zwischen Ende Mai und Oktober, dann ein- bis zweimalige Mahd frühestens ab Juli Abtransport des Mähgutes Beschleunigung der Grünlandentwicklung durch Mähgut- oder Heublumensaat keine Standortentwässerung, kein Umbruch, kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel, Belassen eines 5 m breiten ungenutzten in unregelmäßigen Abständen gemähten Randstreifen 2. Ausgleichsflächenpool „Gerstenbreiten“ Extensivpflege im Bestand	

Muster aus Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 2/2002)

Gemeinde Lehre

Bebauungsplan „In den Langen Stücken“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB VOM 22.11.2006 bis zum 22.12.2006

Stand: Januar 07

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 18.12.06	Landkreis Helmstedt	<p>Die Gemeinde Lehre beabsichtigt, westlich anschließend an die Ortslage Klein Brunsrode ein insgesamt rund 1,1 ha großes „Allgemeines Wohngebiet“ einschließlich der erforderlichen Anlagen für die verkehrliche Erschließung neu auszuweisen. Diese Entwicklung ist bereits durch eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ in der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 2003 vorgezeichnet. Im Anschluss daran habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB gegen die so beschriebene Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken, gebe für den Fortgang des Verfahrens jedoch die folgenden Hinweise.</p> <p>1. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen erweist sich die Lage des Planbereiches unmittelbar an der freien Strecke der Kreisstraße 34 und die von dort her beabsichtigte verkehrliche Erschließung als gewichtiges Hindernis für die beabsichtigte Planung. Es gelten nämlich einseitig noch die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 Abs. 1 und 2 NSirG, nämlich die Bauverbotszone sowie das Anschlussverbot. Einer Anwendung des § 24 Abs. 6 NSirG vermag ich nicht zuzustimmen, und auch eine Ausnahme auf der Grundlage des § 24 Abs. 7 NSirG kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Infolge dessen können die Festsetzungen einseitig nicht so getroffen werden, wie der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes es vorsieht.</p> <p>Dieser Konflikt soll nach dem Abschnitt 4.5.1 der Entwurfsbegründung dadurch gelöst werden, dass die Grenze zwischen Ortsdurchfahrt und freier Strecke westwärts verschoben wird, bis der Planbereich vollständig an der Ortsdurchfahrt der K 34 liegt; damit würden die genannten Nutzungsbeschränkungen entfallen. Um das erforderliche Verfahren in Gang zu setzen, bedarf es eines diesbezüglichen Antrages der Gemeinde Lehre an die Straßenverkehrsabteilung des Ordnungsamtes in meinem Hause.</p> <p>Ergänzend dazu halte ich auch ein entsprechendes Versetzen der Ortstafel für erforderlich, um die zulässige Fahrgeschwindigkeit zu senken und auf diese Weise die zweifelslos bestehende Unfallgefahr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße zu vermindern. Schließlich wird es ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sein, an der Südseite der Kreisstraße den Gehweg bis zur Einmündung der Erschließungsstraße zu verlangsamen, so dass Fußgänger auch dort den Weg in den Ort gefahrlos zurücklegen können. Die dafür erforderlichen Flächen im Straßenseitenraum würde ich meinerseits zur Verfügung stellen; eine Übernahme von Planungs- oder Bau-</p>	<p>Zu 1. Die Anregung wird beachtet. Die Gemeinde Lehre wird wie beabsichtigt einen Antrag an die Straßenverkehrsabteilung des Ordnungsamtes des Landkreises auf Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze an der K 34 stellen. Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Versetzen der Ortstafel. Mit dem Tiefbauamt des Landkreises werden einvernehmliche Regelungen zur Verlangung des Gehweges an der Kreisstraße herbeigeführt.</p>

Schutz Büro für Stadtplanung Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>kosten schließe ich definitiv aus. Der Bau eines Radweges in der Baulast des Landkreises kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, weil weder das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße noch die Bedeutung des Streckenabschnittes innerhalb des Radwegenetzes dies rechtfertigen könnten. Es kann sich also ausschließlich um einen Gehweg in der Baulast der Gemeinde handeln.</p> <p>Über die technische Ausgestaltung des neu entstehenden Knotenpunktes, die Verlängerung des Gehweges und die Unterhaltungspflichten wird zu gegebener Zeit eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lehre und dem Tiefbauamt in meinem Hause abzuschließen sein.</p> <p>2.</p> <p>Im Umweltbericht noch nicht erkennbar thematisiert worden ist die Frage, inwieweit das geplante Baugebiet Schallimmissionen ausgesetzt sein wird. Das betrifft einerseits die Schallimmissionen von der Kreisstraße 34 her. Als Grundlage für diesbezügliche Überlegungen der Gemeinde teile ich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 584 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von 3,0 % mit (Stand 2000).</p> <p>Andererseits ist von einer signifikanten Schallbelastung der gesamten Ortslage Klein Brunsrode durch den Eisenbahnbetrieb auf der „Weddeler Schleife“ zu rechnen. Ich gehe davon aus, dass dazu parallel die Deutsche Bahn AG beteiligt ist.</p> <p>In Bezug auf den Immissionsschutz gebe ich außerdem zu bedenken, dass in dem ostwärts an den Planbereich anschließenden wirksamen Bebauungsplan „Kurze Kamp I“ ein uneingeschränktes „Dortgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt ist. In diesem Baugebietstyp ist eine Reihe von Nutzungen zulässig, von denen Immissionen auf das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ ausgehen können. Auch wenn solche Nutzungen aktuell nicht vorhanden sind, sollte die Gemeinde diesen Sachverhalt in ihre Planungsüberlegungen einstellen.</p> <p>3.</p> <p>Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist offenbar eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden, ohne dass mir allerdings deren Ergebnis zugänglich wäre. Der textlichen Beschreibung und Bewertung der vorgedachten Situation im Umweltbericht stimme ich im Wesentlichen zu, stelle aber fest, dass die kürzesten</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf der K 34 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die vorliegenden Schallimmissionen unterschritten.</p> <p>Im Zuge der Planung und beim Ausbau der Weddeler Schleife wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt. Es wurde eine 630 m lange Schallschutzwand östlich der Ortslage an der Bahnlinie hergestellt. Da durch diese Lärmschutzmaßnahme für die zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Wohngebiete gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass für das weiter im Westen gelegene Baugebiet (Abstand rd. 470m) geringere Immissionswerte vorliegen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Nachbarschaft eines Dortgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden, da auch innerhalb eines Dortgebietes Wohnnutzung allgemein zulässig ist.</p> <p>In der Begründung wird auf die Nachbarschaft von dem Dortgebiet und des Allgemeinen Wohngebietes eingegangen und auf mögliche Emissionen der Landwirtschaft hingewiesen.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Untersuchungsrahmen, -umfang, -methode und Detaillierungsgrad des Umweltberichts bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter werden von der Gemeinde festgelegt. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand und den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden über das Plangebiet sowie nach Prüfung im Gelände fehlen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe naturbetonte Biotoptypen. Die Biotope</p>

Schütz Büro für Stadtplanung Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Abstände des Planbereiches zum festgesetzten Vogelschutzgebiet „DE3630-401“ nicht 350 m und 500 m, sondern nur 300 m und 420 m betragen. Im Ergebnis folge ich dennoch der Einschätzung, dass sich für das Vogelschutzgebiet und den FFH-Gebietsvorschlag 101 keine messbaren Beeinträchtigungen über den status quo hinaus ergeben werden.</p> <p>Für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“ sowie „Klima und Luft“ werden erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert, während sie für die übrigen Schutzgüter verneint werden; auch hierin stimme ich den Überlegungen im Ergebnis zu. Der daraus entstehende Kompensationsflächenbedarf wird mit insgesamt 7635 m² angegeben, wobei teilweise eine Aufwertung um mehr als eine Wertstufe vorausgesetzt wird. Den angestellten Berechnungen vermag ich allerdings in zwei Punkten nicht zu folgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Einerseits gehen die Berechnungen von einer Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf nur 25 % statt 50 % aus; tatsächlich kann der Wert 50 % jedoch ausgeschöpft werden, wenn beispielsweise wassergebundene Decken für Wege verwendet werden. Für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ dürfen aber auch schon solche Flächen keinen wesentlichen Wert mehr haben. Andererseits wird in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ noch der Kompensationsfaktor 1 : 0,3 angesetzt, der inzwischen nicht mehr dem verwendeten Bewertungsmodell entspricht. Statt dessen ist nunmehr der Faktor 1 : 0,5 anzuwenden. <p>Beides führt zu einer graduellen Erhöhung des Kompensationsbedarfes. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll erklärmaßen auf externen Flächen mittels eines von der Gemeinde betreuten Flächenpools gedeckt werden. Das begrüße ich im Grundsatz ausdrücklich, weil auf diese Weise der angestrebte Kompensationseffekt unter tatsächlichen Gesichtspunkten am Besten realisiert werden kann und zugleich die vielfältigen Vollzugsprobleme vermieden werden, die sich bei Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfahrungsgemäß einstellen. Ob der Kompensationsbedarf aber auf die gedachte Weise tatsächlich wird gedeckt werden können, muss an dieser Stelle offen bleiben, weil mir weder der genaue Standort der Poolflächen noch deren Ausgangsstand noch die Maßnahmen bekannt sind, die durchgeführt werden sollen.</p>	<p>sind der Wertstufe II(i) für die Flora und der Wertstufe III für die Fauna zuzuordnen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine einfache Bestandsaufnahme (Begelung) zweck-angemessen ist, eine besondere Kartierung von Pflanzenarten entfallen kann und eine graphische Darstellung, einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung nicht erforderlich ist.</p> <p>Die kürzesten Abstände des Planbereiches zum festgesetzten Vogel-schutzgebiet „DE3630-401“ betragen 303 m und 422 m. Im Umweltbericht wird nur eine Entfernung von 350 m angegeben. Die genauen Entfernungen werden übernommen.</p> <p>Die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 25 % hat keine Auswirkung auf die Ausschöpfung des Wertes 50 %, weil das „Breuer-Modell“ kein Unterschied in der Art der Versiegelung vornimmt. Die 50 % Überschreitung wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche ist beim „Breuer-Modell“ aktualisiert worden. Dieses wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Angaben zum Standort der Ausgleichsmaßnahmen sind im Text und Anhang des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Der genaue Standort der von der Gemeinde Lehre vorgeschlagenen Poolflächen ist der UNB längs bekannt; ein Planungsvorschlag wurde vom Bearbeiter des Umweltberichtes bereits 2001 unterbreitet und die Ausgleichsfläche des Baugebietes Gerstenbreiten in Flechthof wurde 2005 von der UNB abgenommen.</p> <p>Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichbarkeit der vom Bauvorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte sind bei den von der UNB bekannten Flächen mittelfristig in einem maximalen Zeitraum von 25 Jahre zu erreichen.</p>

Schütz Büro für Stadtplanung Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Insbesondere soweit die Kompensation zu einer Aufwertung um mehr als eine Wertstufe führen soll, wird es besonderer Maßnahmen bedürfen; alleine mit der natürlichen Sukzession wäre das gesteckte Ziel innerhalb eines annehmbaren Zeitraumes nicht erreichbar. Im Übrigen weise ich darauf hin, dass bei dem eingesetzten Bewertungsmodell die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht angerechnet.</p> <p>für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht anrechenbar sind (vergl. den letzten Absatz im Abschnitt 4.3 der „naturschutzfachlichen Hinweise“ im „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen“, Heft 1/1994). Zur Frage der Kompensation empfehle gegebenenfalls eine Kontaktaufnahme unmittelbar zur Naturschutzabteilung innerhalb des Umweltamtes in meinem Hause. Ansprechpartner dort ist Herr Herbst unter Hausruf -2533.</p> <p>Die optische Eingliederung des Ortsrandes in die Landschaft (vgl. die Ziffer 4. des gründerischen Ziel- und Maßnahmenkonzeptes im Abschnitt 1.6.2 des Umweltberichtes) wird bei der gewählten Art der Kompensation treulich kaum gelingen, zumal die Baugrundstücke im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt bis an ihre Grenzen mit untergeordneten Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Es kann dann nicht ausgeschlossen werden, dass am Ende Garagen, Carports, Geräteschuppen, Freisitzüberdachungen und dergleichen die Außenansicht des Baugebietes bestimmen.</p> <p>Daran kann auch die textliche Festsetzung Nr. 3 nichts ändern, die ich gleichermaßen für wirkungslos und kaum praktikabel halte. Das Anpflanzen hochstämmiger Laubbäume auf Grundstücken in einer Größenordnung von 600 m² – und erst recht auf noch kleineren Grundstücken – kollidiert erfahrungsgemäß mit den Nutzungsansprüchen, die heute an die Freiflächen von Einfamilienhausgrundstücken gestellt werden; die Bereitschaft der Grundstücksnutzer dazu kann also nicht vorausgesetzt werden. Das Problem der Vereinbarkeit mit dem Nachbarrecht wird bereits im Abschnitt 4.7 der Entwurfsbegründung angesprochen. Ob sich andererseits durch die Anpflanzung je eines hochstämmigen Laubbaumes tatsächlich eine Wertsteigerung über das Niveau des Biotoptyps „strukturarmer Hausgärten“ hinaus erzielen ließe, halte ich für überaus fraglich. Für den Vollzug dieser Festsetzung wäre im Übrigen im Falle ihrer Beibehaltung alleine die Gemeinde zuständig, denn nur ihr stellt § 178 BauGB ein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung.</p>	<p>Die Kompensationsmaßnahmen des Schutzgutes „Boden“ für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen wurden auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nicht angerechnet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Regelungen der Bauutzungsverordnung BauNVO und der Niedersächsischen Bauordnung zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und deren Grenzabstände werden als ausreichend betrachtet. Weitergehende Festsetzungen sind von der Gemeinde nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung wird beibehalten. Ein hochstämmiger Laubbaum (das kann auch ein Obstbaum sein) je 600 m² Grundstücksfläche stellt keine grundsätzliche Nutzungseinschränkung für die Grundstückstreifflächen dar. Dieser „Hausbaum“ ist ökologisch sinnvoll für das Kleinklima, bietet Kleintieren Lebensraum, kann blühen und Früchte tragen und sorgt für die sinnvolle Eingrünung des Ortsrandes.</p>

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Die Baugrenzen sollen an insgesamt drei Stellen Versprünge aufweisen. Zielsetzung und städtebauliche Sinnhaftigkeit dieser Versprünge stehen außer Zweifel, wo es darum geht, den Verlauf der Baugrenzen an den Verlauf der Straßengrenzungslinien anzupassen. Derenige nahe dem östlichen Rand des Planbereiches erscheint mir jedoch lediglich durch formalistische Gesichtspunkte getragen. Ich rege an, darauf zu verzichten, zumal an der Westseite der Erschließungsstraße in einer gleichartigen Situation ein entsprechender Versprung fehlt, und eventuell sogar den Abstand der Baugrenze zum östlichen Grenze des Baulandes noch zu reduzieren. Sollte die Gemeinde am derzeitigen Verlauf der Baugrenze festhalten wollen, so empfehle ich dringend eine Ergänzung der Begründung um die Überlegungen, die zu gerade diesem Verlauf geführt haben, damit ich als vollziehende Bauaufsichtsbehörde gegenüber den Bauherren diese Baugrenze plausibel vertreten kann.</p> <p>§ 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze verpflichten die Gemeinde, bei Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ in bestimmtem Umfang und unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren nachzuweisen. Hierzu ist bisher weder eine Festsetzung noch eine Aussage in der Entwurfsbegründung getroffen worden. Ich empfehle, die diesbezüglichen Überlegungen nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>Aus meinen Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde treulich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.</p> <p>Ebenfalls keine Anhaltspunkte ergeben sich für das Vorhandensein archäologischer Fundstellen. Sollten dennoch bei den Bauarbeiten Funde zu Tage treten, so würde dies bestimmte Meldepflichten gegenüber den zuständigen Denkmal-schutzbehörden auslösen.</p> <p>Im Abschnitt 3.3.1 der Entwurfsbegründung ist die Nachbarschaft der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zu Gunsten der Wassergewinnungsanlage Groß Brunsrode bereits vermerkt. Schutzgebiet und Planbereich stoßen unmittelbar.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der östliche Versprung der Baugrenze aufgegeben.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Für Kleinkinder bis zu 6 Jahren sind ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken der Gemeinschaftssiedlung vorhanden. Kinder von 6 bis 12 Jahren haben die Möglichkeit innerhalb der Wendeanlage am Ende der Stichstraße, die als „Grüner Platz“ ausgebaut wird im begrenzten Umfang zu spielen. Des Weiteren kann auf den vorhandenen Spielplätzen in der Umgebung des Baugebietes dem Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder entsprochen werden. Ein gesonderter Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren wird daher im Baugebiet nicht festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Nutzung und der Auswertung der vorliegenden Unterlagen liegt kein Verdacht auf Altablagerungen vor.</p> <p>Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		telbar aneinander. Für die festsetzungsgemäße Nutzbarkeit des Baugebietes ergeben sich daraus jedoch keine praktischen Konsequenzen. Für die Realisierung des Baugebietes können zu gegebener Zeit wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen erforderlich sein, so beispielsweise im Zusammenhang mit der Herstellung offener Gräben für die Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. die Abschnitte 2, 4.6 und 6 der Entwurfsbegründung).	
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3. 08.02.07	Wasserverband Weddel-Lehre	Bezüglich der Trinkwasserversorgung bestehen seitens des Wasserverband Weddel-Lehre keine Einwände . Zur Niederschlagswasserbeseitigung haben wir folgende Anmerkung: In Kl. Brunsrode wird das Schmutz- und das Niederschlagswasser im Mischsystem abgeführt und in der Kläranlage Kl. Brunsrode gereinigt. Ein Trennsystem innerhalb dieses Neubaugebietes ist deshalb nicht zweckmäßig. Damit das eingeleitete Niederschlagswasser nicht zu einer Erhöhung der Spitzenabflussmenge führt, sind dezentrale Rückhaltungen auf den Grundstücken in Form von Zisternen oder Versickerungsmulden mit Notüberlauf vorzusehen. Die Größe soll 2 m³ /100 m² versiegelter Fläche betragen.	Die Anregung wird beachtet. Regelungen zur dezentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
4.	Unterhaltungsverband Schunter	Keine Bedenken	
5.	Zweckverband Großraum Braunschweig		
6.	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7. 24.11.06	BKB Helmstedt	Nicht betroffen	
8. 18.12.06	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig	Keine grundsätzlichen Bedenken , wenn folgende Anregungen und Hinweise berücksichtigt werden: Hinzuweisen ist insbesondere auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, durch welche gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub	Die Hinweise und Anregungen werden beachtet. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Ein entsprechender Hinweis im Begründungstext zur Information der Bauwilligen wäre hilfreich. Kompensationsmaßnahmen sind intern wie auch extern geplant. Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass für externe Kompensationsmaßnahmen Flächen des Flächenpools der Gemeinde Lehre Essenrode II mit 5.562 m² (Umwandlung einer Ackerfläche am Waldrand) sowie 2073 m² Überschussflächen des Baugebietes "Gerstenbreite" in Flechtort (Subzessionsflächen, Waldflächen, Obstwiese) zur Verfügung stehen. Wir gehen davon aus, dass bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen entsprechende einvernehmliche Regelungen mit der örtlichen Landwirtschaft existieren.	
9.	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
10.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
11.	LEA GmbH Hannover		
12.	T-Com Braunschweig	Keine Einwände Hinweise Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebiets durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unengeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.	Die Hinweise werden in Zuge der Ausführungsplanung beachtet.

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none">- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgen aus unserer Sicht keine Angaben, da unsere Belange diesbezüglich nicht betroffen sind.</p>	
13.	Deutsche Post		
14.	Kabel Deutschland Hannover		
15. 06.12.06	E.ON Avacon	Hinweise Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom und Erdgas werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Für die weitere Ausführung des Projektes, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen. Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind unsererseits keine Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
16. 04.12.06	E.ON Netz	Nicht berührt Hinweis Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen wird um eine Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
17. 05.12.06	LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg	Nicht betroffen	
18.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten-		

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
	und Naturschutz		
19. 23.11.06	Harzwasserwerke GmbH	Nicht betroffen	
20.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
21.	Polizeipräsidium Nord Bad Bramstedt		
22.	Wehrbereichsverwaltung Nord Hannover		
23.	Flughafengesellschaft Braunschweig		
24.	Regionalbus Braunschweig		
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26. 01.12.06	Nds. Forstamt Dannort	Nicht betroffen	
27. 18.12.06	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Keine Bedenken	
28.	Handwerkskammer Braunschweig		
29.	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Braunschweig		
30.	Kirchenkreisamt Wolfsburg		
31.	Kirchenkreisamt Gifhorn		
32.	Bischöfl. Generalvikariat		

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
33.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		
34.	Agentur für Arbeit Braunschweig		
35.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
36.	Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung		
37.	Finanzamt Helmstedt		
38.	Polizeikommissariat Helmstedt		
39.	Staatliches Baumanagement		
40. 23.11.06	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Katasteramt Helmstedt	Keine Anregungen	
41.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover		
42.	Freiwillige Feuerwehr Lehre		
43. Eingang 24.11.06	Örtlicher Zivilschutzleiter	Keine Einwände	

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Braunschweig	
N 2.	Stadt Wolfsburg	

Schütz Büro für Stadtplanung Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
N 3.	Gemeinde Cremlingen		
N 4.	Gemeinde Meine		
N 5.	Stadt Königsutter am Elm		
N 6.	Gemeinde Calberlah		

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
1. 18.01.08	Landkreis Helmstedt	<p>Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Behörde im Sinne des § 4 BauGB bereits unter dem 18.12.2006 eine Stellungnahme abgegeben und darin eine Reihe von Planungsbeiträgen zu grundsätzlichen Fragen und zu Details der Planung mitgeteilt. Diese Planungsbeiträge sind inzwischen teils durch Änderungen an den Festsetzungen, teils durch Ergänzungen der Entwurfsbegründung berücksichtigt, in einigen Fällen aber auch noch ohne Reaktion geblieben. Im Einzelnen gilt nunmehr Folgendes.</p> <p>1. Über die Notwendigkeit, als Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Baugebietes die Grenze der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 34 westwärts zu verlegen, besteht offensichtlich Einigkeit. Ergänzend dazu wird im Abschnitt 4.5.1 der Entwurfsbegründung jetzt auch die Absicht erklärt, auf eine Verlegung der Ortsmaße hinzuwirken. Darüber, ob auch die Verlängerung des Gehweges bis an die Einmündung der Erschließungsstraße, die ich aus Gründen der Verkehrssicherheit für erforderlich halte, ausgeführt werden soll, ist der Begründung dagegen nichts zu entnehmen. Ich empfehle hierzu eine Ergänzung. Schließlich erinnere ich an die Kreuzungsvereinbarung, die zwischen der Gemeinde und dem Tiefbauamt in meinem Hause abgeschlossen werden muss.</p> <p>2. In Bezug auf die Schallimmissionen von der Kreisstraße 34 her kommt die Abwägung – wenngleich ohne nachvollziehbare Berechnung – zu dem Ergebnis, besondere Schallschutzvorkehrungen seien entbehrlich. Ich meinerseits habe ebenfalls nicht die Absicht, diesbezüglich tätig zu werden und sehe auch keine Verpflichtung dazu.</p> <p>In Bezug auf die Schallbelastung durch die Eisenbahnstrecke Weddel – Fallersleben gehen die Überlegungen im Abschnitt 1.5.1 des Umweltberichtes davon aus, dass beim Bau der „Weddeler Schleife“ die Grenzwerte für Lärmimmissionen von der Deutschen Bahn AG berücksichtigt worden seien. Das trifft jedoch nach meiner Kenntnis jedenfalls für den augenblicklichen Zustand nicht zu. Vielmehr ist der hier interessierende Streckenabschnitt bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden, und die Herstellung von Schallschutzeinrichtungen war in dem vor einiger Zeit durchgeführten Planfeststellungsverfahren erst für den Fall vorgesehen, dass es in der Zukunft zum zweigleisigen Ausbau kommt. Unter diesen Umständen kann nicht ohne Weiteres von der Einhaltung der</p>	<p>Zu 1. Die Anregung wird beachtet. Die Begründung enthält bereits einen Hinweis zur Verlängerung des Gehweges. Dieser Hinweis wird auch im Abschnitt 4.5.1 ergänzt.</p> <p>Zu 2. Der Umweltbericht wird ergänzt. Auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf der K 34 wurden die Beurteilungspegel mit 48/43 dB(A) tags/nachts überschlägig ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55/45 dB(A) werden durch die vorliegenden Schallimmissionen unterschritten.</p> <p>Die Weddeler Schleife wird mit je zwei ICE-Zügen und Nahverkehrszügen pro Stunde betahren. Zusätzlich liegt Güterverkehr auf der Strecke. Die max. Geschwindigkeit der Züge beträgt 160 km/h. Die DIN 18005 - Teil 1 Seite 10 gibt beispielhaft Abstände, die von der Achse eines Verkehrsweges ohne Schallschutzmaßnahmen bei ungehinderter Schallausbreitung (Sichtverbindung) ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Für eine Schienenfernverkehrsstrecke (200 Zugvorbeifahren/24 h, maximale Fahrgeschwindigkeit 200 km/h), bei einem Abstand von 400 m wird ein Pegel nachts von 50 dB(A) angenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die deutlich geringe Anzahl von</p>

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>Grenzwerte aus der „Verkehrslärmschutzverordnung“ ausgegangen werden. Ich empfehle dringend, die Überlegungen zu diesem Gesichtspunkt zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.</p>	<p>Zügen und niedrigere Geschwindigkeit sowie für das noch weiter im Westen im Schallschatten der vorhandenen Bebauung gelegene Baugebiet (Abstand rd. 470m) geringere Immissionswerte (bis 15 dB(A)) vorlegen, und somit die Anforderungen des Immissionsschutzes mit 55/45 dB(A) erfüllt werden.</p> <p>Im Zuge der Planfeststellung für den 2-spurigen Ausbau der Weddeler Schleife wurden 1996 die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Beim Ausbau der Bahnstrecke ist eine 630 m lange Schallschutzwand östlich der Ortslage an der Bahnlinie vorgesehen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>
		<p>Auf die unmittelbare Nachbarschaft eines festgesetzten „Dortgebietes“ nach Osten hin und den sich daraus zumindest formal ergebenden Nutzungskonflikt geht die Entwurfsbegründung inzwischen in einer Ergänzung des Abschnittes 4.2 ein. Darn wird festgestellt, tatsächlich sei eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorhanden. Das alleine reicht freilich nicht aus, denn zunächst muss grundsätzlich mit der (vollständigen) Ausschöpfung getroffener Festsetzungen gerechnet werden. Dabei stellen landwirtschaftliche Nutzungen keineswegs die einzigen potenziell emissions trächtigen Nutzungen dar, die in „Dortgebieten“ verwirklicht werden können. Zu überlegen wäre freilich, ob im gegebenen Fall damit argumentiert werden kann, dass gleichermaßen der aktuelle Gebäudebestand und die dann ausgeübte Nutzung, die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sowie schließlich auch die rechtliche Schranke des § 15 BauNVO den gegenwärtigen Zustand auf unabsehbare Zeit konservieren und so die Verwirklichung der Festsetzung „Dortgebiet“ mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen.</p> <p>3.</p> <p>Die Angaben zur Entfernung des geplanten Baugebietes vom Vogelschutzgebiet „DE 3630-401“ und vom FFH-Gebietsvorschlag 101 sind berichtigt worden; insofern ist mein früherer Planungsbeitrag erledigt. Ebenfalls ausgeräumt sind meine Bedenken bezüglich der Berechnung des Kompensationsbedarfes, den die Planung auslöst. Schließlich ist inzwischen auch eine konkrete Kompensationsmaßnahme benannt worden. Allerdings wird der Nachweis der erforderlichen Kompensation auf diesem Wege aus mehreren Gründen nicht gelingen: Erstens stehen auf dem angegebenen Flurstück aus der Gemarkung Essenrode nicht 0,55 ha, sondern nur 0,40 ha Ackerfläche für eine Aufwertung zur Verfügung, nachdem die Ackernutzung auf den übrigen Flächen bereits seit geraumer Zeit ausgegeben ist. Zweitens lässt sich eine Aufwertung um mehr als eine Wertstufe</p>	<p>Die Anregung wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Nachbarschaft eines Dortgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes die Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden, da auch innerhalb eines Dortgebietes Wohnnutzung allgemein zulässig ist.</p> <p>In der Begründung wird auf die Nachbarschaft von des Dortgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes eingegangen und auf mögliche Emissionen der Landwirtschaft und von gewerblichen Nutzungen hingewiesen.</p>
		<p>Die Angaben zur Entfernung des geplanten Baugebietes vom Vogelschutzgebiet „DE 3630-401“ und vom FFH-Gebietsvorschlag 101 sind berichtigt worden; insofern ist mein früherer Planungsbeitrag erledigt. Ebenfalls ausgeräumt sind meine Bedenken bezüglich der Berechnung des Kompensationsbedarfes, den die Planung auslöst. Schließlich ist inzwischen auch eine konkrete Kompensationsmaßnahme benannt worden. Allerdings wird der Nachweis der erforderlichen Kompensation auf diesem Wege aus mehreren Gründen nicht gelingen: Erstens stehen auf dem angegebenen Flurstück aus der Gemarkung Essenrode nicht 0,55 ha, sondern nur 0,40 ha Ackerfläche für eine Aufwertung zur Verfügung, nachdem die Ackernutzung auf den übrigen Flächen bereits seit geraumer Zeit ausgegeben ist. Zweitens lässt sich eine Aufwertung um mehr als eine Wertstufe</p>	<p>Die Anregung wird beachtet.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Eine 4.000 qm große Ackerfläche (AT) mit der Wertstufe II des Flächenpools der Gemeinde Lehre wird in mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit der Wertstufe IV(V) umgewandelt.</p> <p>Diese Kompensation dient als Stützungsmaßnahme für den verlorenen Lebensraum des Kiebitzes, der offenes, flaches und feuchtes Dauergrünland, Wiesen, Weiden und Überschwemmungsflächen bevorzugt. Darüber hinaus ist diese Fläche für andere Wiesenbrüter geeignet. Die Fläche stellt einen ungestörten Bereich in der Nähe eines naturnahen Gewässers dar und ist zeitnah herzustellen. Eine Aufwertung um 2 Wertstufen ist in einer angemessenen Zeit zu erreichen. Der restliche</p>

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>im Wege bloßer Sukzession nur in unangemessen langen Zeiträumen erreichen, und drittens stellte die Waldsaumzone im Endzustand keinen geeigneten Lebensraum für den Kiebitz dar, dessen Bruthabitat erklärtemaßen angetastet wird. Deswegen bedarf es nochmals einer Überprüfung und Korrektur. Die Angaben zu den weiteren Kompensationsflächen sind noch nicht hinreichend konkret, um die Überlegungen nachvollziehen zu können; deswegen empfehle ich auch dazu eine Ergänzung.</p>	<p>Kompensationsbedarf wird über Überschussflächen des Baugebietes „Gerstenbreite“ in Flechtorf (Sukzessionsflächen, Waldflächen, Obstwiese, öffentliche Grünfläche) abgedeckt.</p> <p>Maßnahmenart und Entwicklungsziele wurden mit der UNB des Landkreises Helmstedt abgestimmt. Die Neuentwicklung von mesophilem Grünland durch Umwandlung von Ackerland ist nach Ausmagerung durch Biomassenerntzug über zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zwischen Ende Mai und Oktober; dann ein- bis zweimalige Mahd frühestens ab Juli; und Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Die Beschleunigung der Grünlandentwicklung kann durch Mähgut- oder Heublumensaat erfolgen. Auf der Kompensationsfläche darf weder Standortentwässerung noch Umbruch und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stattfinden. Das Belassen eines 5 m breiten ungenutzten in unregelmäßigen Abständen gemähten Randstreifens wird empfohlen.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Die Anregung wird beachtet.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3 entfällt.</p>
		<p>4.</p> <p>Auf meinen Planungsbeitrag bezüglich der uneingeschränkten Anwendbarkeit des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie auf meine Bedenken bezüglich der Praxis tauglichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 3 vermag ich eine Reaktion nicht zu erkennen; ich wiederhole deshalb beide Punkte uneingeschränkt. Insbesondere für die fehlende Bereitschaft der Grundstücksnutzer, die getorderten Gehölzpflanzungen tatsächlich auszuführen, ergeben sich ständig neue Beispiele. Ich empfehle deshalb, auf diese textliche Festsetzung zu verzichten. Eine Minimierungs- oder Kompensationswirkung wird dieser Festsetzung in der Berechnung im Abschnitt 1.6.4 des Umweltberichtes ohnehin nicht beigelegt.</p> <p>5.</p> <p>Gleiches gilt im Übrigen auch für die textliche Festsetzung 2.1, die die ansonsten allgemein gültige „50%-Bonus-Regelung“ aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 90 modifizieren soll. Auch sie findet an der angegebenen Stelle keinen Niederschlag in der Bilanzierung, sondern vielmehr wird dort mit der GRZ 0,3 + 50 % gerechnet. Unter diesen Umständen sehe ich keine überzeugende Rechtfertigung dafür, eine Regelung zu treffen, die von dem vom Verordnungsgeber gewollten „Normalzustand“ abweicht, die dadurch dieses Baugebiet gegenüber anderen benachteiligt, und deren Vollzug zu erheblichem Verwaltungsaufwand sowohl bei der Gemeinde als auch bei mir als Bauaufsichtsbehörde führen wird.</p>	<p>Zu 5.</p> <p>Die Anregung wird beachtet.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 entfällt.</p>
		<p>Meine Empfehlung, den Versprung im Verlauf der Baugrenze am östlichen Rand des Planbereiches aufzugeben, ist in der aktuellen Entwurfsfassung berücksichtigt worden; insoweit ist mein früherer Planungsbeitrag erledigt.</p>	

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		<p>6. Darüber, wie die Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes in Bezug auf Spielplätze für Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren erfüllt werden sollen, enthält die Entwurfsbegründung auch in der vorliegenden Fassung noch keine Aussagen. Ich empfehle diesbezüglich eine Ergänzung.</p> <p>7. Über Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen liegen mir keine neuen Erkenntnisse vor. Gleiches gilt auch für archäologische Fundstellen.</p> <p>8. Die neu eingeführte textliche Festsetzung Nr. 4 soll mittels der Verpflichtung, auf den Baugrundstücken Zisternen für eine (Zwischen-)Speicherung von Niederschlagswasser anzulegen, hohe Spitzen in den Ganglinien der Regenwasserkanalisation verhindern. Eine solche Lösung ist – wenn wie hier eine Versickerung nicht möglich ist – an sich vernünftig. Ich bezweifle jedoch, dass § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine hinreichende Rechtsgrundlage für die gedachte Festsetzung liefert, denn in dieser Vorschrift ist nur von „Flächen“, nicht von „Maßnahmen“ die Rede. In demselben Sinne äußert sich die Kommentierung zum BauGB bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg in RdNr. 119 zu § 9 unter Verweis auf ein Urteil des BVerwG vom 30.08.2001. Die Zwischenspeicherung wird also nicht im Bebauungsplan, sondern nur an anderer Stelle und auf anderer Grundlage gefordert werden können. Davon abgesehen reicht andererseits das bloße Vorhalten einer Zisterne nicht aus, sondern es muss zugleich sicher gestellt werden, dass das Speichervolumen immer wieder durch eine Entleerung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verfügbar gemacht wird.</p> <p>Mein Hinweis auf die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen gilt unverändert weiterhin, ohne dass es allerdings einer weiteren Auseinandersetzung damit bedürfte.</p> <p>Der Gemeinde wird ausweislich des Abschnittes 9. der Entwurfsbegründung nach wie vor keine Kostenbelastung aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen.</p>	<p>6. Die Anregung wird beachtet. Es erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.</p> <p>Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8. Der Anregung wird entsprochen. Da eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene nicht möglich ist, erfolgt ein Hinweis in der Begründung sowie bei den Grundstücksverkäufen, dass der Wasserverband Weddel-Lehre eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken fordert.</p> <p>Im Zuge der Prüfung der Entwässerungsanträge wird durch den Wasserverband im Rahmen der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen eine Rückhaltung auf den Grundstücken sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzinhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr		
3. 25.02.08	Wasserverband Weddel-Lehre	Da aus rechtlichen Gründen keine textliche Festsetzung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan möglich ist, bitten wir in der Begründung den Hinweis aufzunehmen, dass der Wasserverband Weddel-Lehre eine Rückhaltung auf den Grundstücken fordert.	Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung. Zusätzlich wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf das Erfordernis der Niederschlagswasserrückhaltung hingewiesen.
4.	Unterhaltungsverband Schunter		
5.	Zweckverband Großraum Braunschweig		
6.	Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie		
7.	BKB Helmstedt		
8. 18.12.06	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Braunschweig	Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn der folgende Hinweis berücksichtigt wird: Mit Schreiben vom 18.12.2006 haben wir zu dem Vorhaben letztmalig eine Stellungnahme abgegeben. Der Hinweis auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen, durch welche gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als örtlich zu dulden sind, ist in den Begründungstext aufgenommen worden. Dieses begrüßen wir. Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen haben sich im Vergleich zur seinerzeitigen Planung Änderungen ergeben, wonach sich der Kompensationsbedarf um 920 m² auf 8.555 m² erhöht hat. Als externe Kompensationsmaßnahmen stehen weiterhin Flächen des Flächenpools der Gemeinde Lehre Essenrode limit 5.562 m² zur Verfügung - weiterhin stehen an Überschußflächen des Baugebietes "Gerstenbreite" in Flechtorf 2.993 m² zur Verfügung, so dass der erhöhte Kompensationsbedarf von 920 m² hier entsprechend abgedeckt wird. Wir gehen weiterhin davon aus, dass bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen entsprechend einvernehmliche Regelungen mit der örtlichen Landwirtschaft existieren. Dies vorausgesetzt, bestehen keine grundsätzlichen	Die Hinweise und Anregungen werden beachtet.

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
		Bedenken zu der Planung.	
9.	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
10.	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
11.	LEA GmbH Hannover		
12.	T-Com Braunschweig		
13.	Deutsche Post		
14.	Kabel Deutschland Hannover		
15. 08.01.08	E.ON Avacon	Hinweise Verweis auf die Stellungnahme vom 06.12.06: Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom und Erdgas werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Für die weitere Ausführung des Projektes, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen. Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind unsererseits keine Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
16. 09.01.08	E.ON Netz	Nicht berührt Hinweis Im Zuge der Ausweisung von externen Kompensationsflächen wird um eine Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
17.	LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg		
18.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
19.	Harzwasserwerke GmbH		
20.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig		
21.	Polizeipräsidium Nord Bad Bramstedt		
22.	Wehrbereichsverwaltung Nord Hannover		
23.	Flughatengesellschaft Braunschweig		
24.	Regionalbus Braunschweig		
25.	Nds. Forstamt Wolfenbüttel		
26.	Nds. Forstamt Danndorf		
27. 18.12.07	Industrie- und Handelskammer Braunschweig	Keine Bedenken	
28.	Handwerkskammer Braunschweig		
29.	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Braunschweig		
30.	Kirchenkreisamt Wolfsburg		
31.	Kirchenkreisamt Gifhorn		
32.	Bischhöfl. Generalvikariat		
33.	Ev.-luth. Landeskirche Braunschweig		

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
34.	Agentur für Arbeit Braunschweig		
35.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
36.	Bundesanstalt für Materialforschung und –prüfung		
37.	Finanzamt Helmstedt		
38.	Polizeikommissariat Helmstedt		
39.	Staatliches Baumanagement		
40.	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften		
41.	Katasteramt Helmstedt Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover		
42.	Freiwillige Feuerwehr Lehre		
43. 17.12.07	Örtlicher Zivilschutzleiter	Keine Einwände	

Nachbargemeinden

N 1.	Stadt Braunschweig		
N 2.	Stadt Wolfsburg		
N 3.	Gemeinde Cremlingen		

Bebauungsplan „In den Langen Stücken“

Schütz Büro für Stadtplanung Braunschweig

Lfd. Nr. Datum	Träger öffentl. Belange	Stellungnahme Kurzhalt der Anregungen /Hinweise	Abwägung
N 4.	Gemeinde Meine		
N 5.	Stadt Königsutter am Elm		
N 6.	Gemeinde Calberlah		

Dritte

D 1	Holger + Ursula Immer Ehmerer Str. 44 38165 Lehre	<p>Hinweis</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand des Baugebietes "In den langen Stücken" grenzt der Privatweg (Flur 17/5) direkt an unser Grundstück (Flur 17/6). Dieser Weg soll zu einem öffentlichen Fußgängerdurchgang werden, bei dem für uns keine weiteren Anlieger /Erschließungskosten entstehen werden. Da dieser Weg von uns seit Jahrzehnten in gemeinschaftlichem Einvernehmen gepflegt und genutzt wurde, beabsichtigen wir, bei entsprechenden Konditionen ein zu vermessenes Teilstück von ca. 1m -1,5m Breite vom Flur 17/5 zu unserem Flur 17/6 dazu zu erwerben.</p> <p>Sollte dieses nicht möglich sein, bitten wir dennoch um Prüfung eines Eintrags auf Sondernutzungsrecht (Wegerecht) da die Nutzung unserer Hofauffahrt andernfalls stark eingeschränkt und ein Rangieren unmöglich wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit den Anliegern werden einvernehmliche Regelungen zur Nutzung bzw. zum Erwerb getroffen.</p>
-----	---	---	---