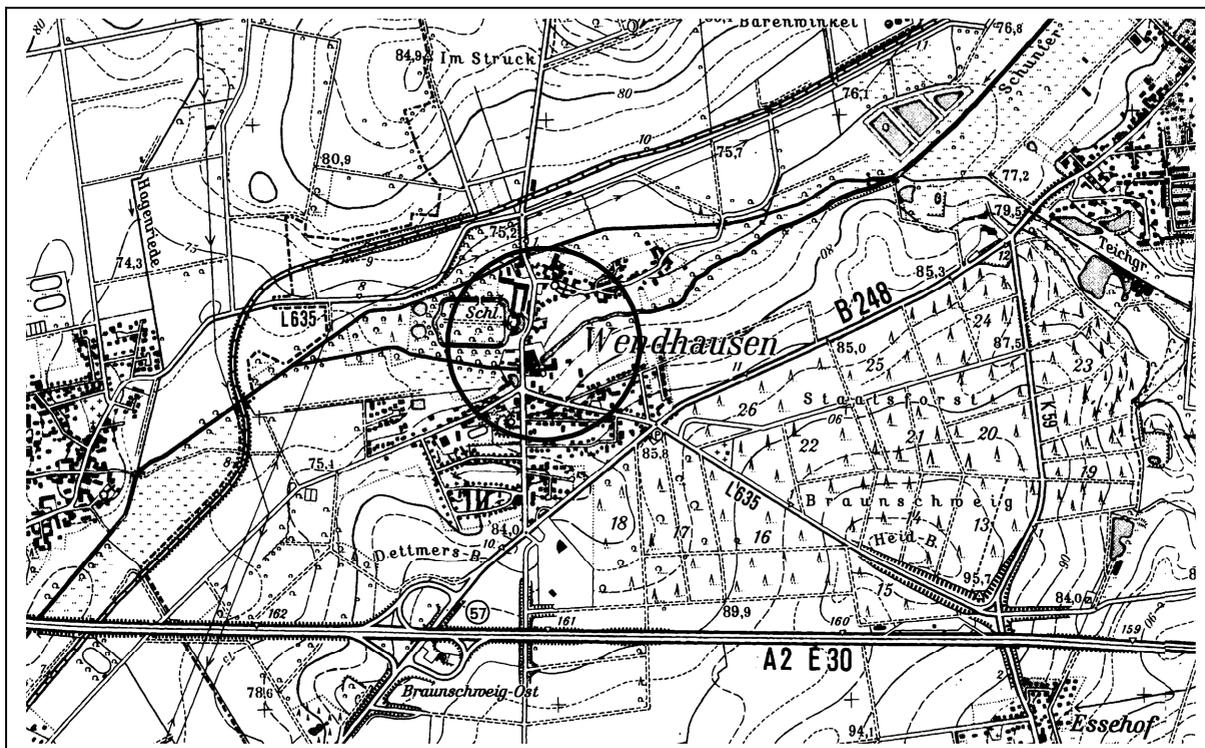


Begründung zum Bebauungsplan "Oheweg 2", 1. vereinfachte Änderung



Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt – Landesvermessung



Übersicht M 1 : 25.000

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
3.0 Umweltbelange	7
3.1 Vorbemerkung	7
3.2 Fledermäuse	7
3.3 Vögel	8
3.3.1 Brutvögel	8
3.3.2 Gastvögel	8
3.4 Laufkäfer	8
3.5 Totholzkäfer	9
3.6 Auswirkungen	9
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	10
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	12
6.0 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	12
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	12
9.0 Verfahrensvermerk	13

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre liegt im Landkreis Helmstedt und wird durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg charakterisiert. In der Gemeinde Lehre leben rd. 12.000 Einwohner.

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

Die Ortschaft Wendhausen ist über die Bundesstraße B 248 mit der Ortschaft Lehre und der Autobahn A 2 verbunden. Zu den weiteren Ortschaften des Gemeindegebietes bestehen Anbindungen über Landes- und Kreisstraßen.

Die Ortschaft Wendhausen zählt rd. 1.560 Einwohner. Sie wird im Kern nördlich der Schunter wesentlich durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt, in den Siedlungserweiterungen südlich der Schunter ist die Wohnnutzung überwiegend.

Mit der Windmühle und dem Wasserschloss und aufgrund der Lage am Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" bietet Wendhausen ein attraktives Ortsbild und ist als Wohnstandort in verkehrsgünstiger Lage gefragt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielen in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen.¹⁾

Nach regionalplanerischen Zielen ist die Ortschaft Lehre Grundzentrum in der Gemeinde Lehre (II 1.1.1 (8)).²⁾

Die Ortschaft Wendhausen wird von West nach Ost von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, teils mit linienhafter Ausprägung (III 1.4 (11)) durchzogen, das von dem Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" überlagert wird. Dieses Landschaftsschutzgebiet verläuft teilweise am nördlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, der für diese Fläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

Nördlich von Wendhausen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)), überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) sowie von einem Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Ölschiefer (III 2.3 (3)).

Im Südosten von Wendhausen liegt mit dem Heidberg ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (III 2.4 (4)) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)).

Wendhausen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" festgelegt (III 2.4 (10)).

Entlang des südöstlichen Ortsrandes verläuft die Bundesstraße B 248 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, in Nord-Süd-Richtung durchläuft die Landesstraße L 639 die Ortschaft als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, in der aktuellen Fassung (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage, für das zu bebauende Gebiet liegen keine besonderen zeichnerischen Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm vor. Der Bereich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst.

Für den nördlichen Teil, der nicht zu bebauen ist, legt das RROP Vorranggebiete für Hochwasserschutz für Natur und Landschaft und ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft fest. Dem wird durch die Festsetzung von Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Übernahme des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Rechnung getragen.

Die gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete an der Schunter sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung insofern nach wie vor als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den vorliegenden Planbereich Wohnbaufläche und Grünfläche dar, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen ist. Ein Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan ist insofern nicht erforderlich.

Der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Oheweg 2" zugrunde, der am 11.03.2004 in Kraft getreten ist.

Die rechtskräftig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mit Ausnahme weniger Grundstücke bereits bebaut. Die verkehrliche Erschließung und die technische Infrastruktur sind hergestellt.

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

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine flexiblere Ausnutzung der bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Süden des Plangeltungsbereiches zu ermöglichen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sollen entfallen. So wird im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine wirtschaftlich sinnvollere Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung von Wendhausen wurde durch die Aufstellung der Bebauungspläne „Oheweg 2“ und "Nördlich des Oheweges" zugleich 6. Änderung "Auf der Ohe" den Ortsansässigen Bauland zur Verfügung gestellt. Während der größte Teil der Grundstücke inzwischen bebaut ist - im überwiegenden Teil des Bereiches wurden keine Bäume zum Erhalt festgesetzt! - können einige Grundstücke auf Grund der Erhaltungsfestsetzung (s.o.) nur unter erschwerten Bedingungen bebaut werden. Diesem Umstand soll durch die vorliegende Planung abgeholfen werden. Die Anwohner der Baugebiete sollen bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke gleich behandelt werden. Es bleibt jedoch jedem Anwohner unbenommen, die auf seinem Grundstück vorhandenen Bäume dennoch zu erhalten.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Da gleichzeitig durch das gesamte Baugebiet eine "Siedlungskulisse" vor dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet entstanden ist, wird eine Beeinträchtigung durch den eventuellen Verlust einzelner Bäume nicht stattfinden.

Da bei der Ursprungsplanung keine umfangreiche Faunakartierung vorgenommen wurde, da die Lebensraumbäume ja gesichert wurden, ist dies nunmehr nachzuholen gewesen. In den Jahren 2009/2010 wurde ein fachgutachterliche "Bestandsaufnahme Fledermäuse, Brutvögel, Laufkäfer und Totholzkäfer mit einer Naturschutzfachlichen Bewertung" ³⁾ erstellt und das Ergebnis den Planentscheidungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in den aufzugebenden bisher zu erhaltenden Bäumen Habitats streng geschützter Arten nicht festgestellt wurden bzw. die Planänderung keine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen der Arten verursacht, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich nicht um einen für die Arten (Fledermäuse) essentiellen Bestandteil des Habitats.

Durch seine Lage und seine Größe stellt das Fehlen der Alteichenreihe keine unüberwindbare Unterbrechung der Verbindungsstruktur entlang des Oheweges zu anderen Jagdhabitats dar. Ein Zerschneidungseffekt, der eine nachhaltige Isolierung der Fledermauspopulationen zur Folge haben könnte, ist nicht zu erwarten. Mit Individuenverlusten ist nicht zu rechnen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn die Quartiere, Jagdhabitats und Flugwege als maßgebliche Bestandteile der natürlichen Lebensräume so verändert oder gestört werden könnten, dass sie ihre Funktion für die betroffene Art nur noch in deutlich eingeschränkter Form erfüllen würden.

Im Sinne der Eingriffsregelung stellt das eventuelle Entfernen der festgeschriebenen Bäume ggf. eine erhebliche Beeinträchtigung der Zwergfledermaus und des Stars dar (siehe Pkt. 3.0 – 3.6).

Alle weiteren Planinhalte werden übernommen. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Des Weiteren bereitet die Änderung keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass die 1. vereinfachte Änderung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter verursacht. In Folge dessen erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung wird insofern nicht durchgeführt; die Begründung enthält daher auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB.

³⁾ ÖKOTOP, Arbeitsgemeinschaft Braunschweig Ökologen GbR "Baugebiet Lehre-Wendhausen, Oheweg 2, Bestandsaufnahme Fledermäuse, Brutvögel, Laufkäfer und Totholzkäfer mit einer naturschutzfachlichen Bewertung", Braunschweig, 08.09.2010

2.0 Planinhalt/ Begründung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Oheweg 2" werden mit Ausnahme der festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume und der zugehörigen Textlichen Festsetzung Ziff. 4, die entfällt, übernommen.

Durch die 1. vereinfachte Änderung wird es möglich, dass die als zu erhalten festgesetzten Bäume gefällt werden können. Um den hierdurch ermöglichten Eingriff auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften (Zwergfledermaus, Star) zu kompensieren, ist vorgesehen, in der Gemarkung Wendhausen in der Flur 3 auf dem Flurstück 96 (vor der Flurbereinigung Flurstück 267/1) den erforderlichen Ausgleich zu schaffen. Auf diesem Flurstück wird auch der Ersatz für den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan umgewandelten Wald realisiert. Insofern erfolgt die Ausgleichsmaßnahme in einem räumlich sinnvollen Zusammenhang.

Der Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

Pro Baum wird die Fläche einer Baumkrone mit einem Radius von 6 m angenommen. Dies ergibt einen gesamten Kompensationsbedarf von rd. 1.808 qm.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt als externe Maßnahme auf einer Fläche des Flächenpools der Gemeinde Lehre, Gemarkung Wendhausen, Flur 3, Flurstück 96

Auf dieser Fläche sieht das Kompensationsziel die natürliche Eigenentwicklung eines Laubwaldes mit einem 5 m breiten krautigen Waldsaum sowie einem 10 m breiten Waldmantel aus Sträuchern vor.

Die Durchführung dieser Maßnahme wird mit dem Satzungsbeschluss durch einen Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde auf dem gemeindeeigenen Grundstück gesichert und entsprechend realisiert.

Die Gemeinde erachtet so einen angemessenen Ausgleich geschaffen zu haben.

Auf dem Flurstück 96 der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen stehen nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahme für die Waldumwandlung durch den Bebauungsplan "Oheweg 2" und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI" noch 13.947 m² zur Zuordnung bei anderen Projekten zur Verfügung. Nunmehr werden die o.g. 1.808 m² zugeordnet, so dass nach Realisierung dieser Maßnahme auf dem Flurstück 96 noch 12.139 m² für weitere Projekte verfügbar sind.

3.0 Umweltbelange

Durch die Planung, den Erhalt der Bäume aufzugeben und deren Fällung zuzulassen, wird der Grundsatz aufgegeben, dass für die Tiere, die dort ihren Lebensraum haben, keine wesentliche Beeinträchtigung erfolgt. Insofern waren grundsätzliche Bestandsermittlungen zu Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich. Das Büro ÖKOTOP Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen wurde beauftragt im Gebiet Fauna-Kartierungen vorzunehmen. ⁴⁾ Das Ergebnis ist wie folgt zusammengefasst:

3.1 Vorbemerkung

Das betrachtete Gebiet hat sich aufgrund der Baumfällungen und der Beseitigung der im Randbereich stehende Sträucher während der Erfassungszeit stark verändert und zu einer qualitativ-strukturellen Veränderungen im Biotoptypeninventar geführt. Es ist nicht auszuschließen, dass Arten nicht mehr nachgewiesen werden konnten, die naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich relevant sind, bzw. dem Gebiet ein weitaus höherer naturschutzfachlicher Wert zugekommen wäre.

3.2 Fledermäuse

Im Planungsraum wurden vier Fledermausarten beobachtet.

Fünf bis zehn Zwergfledermäuse jagten regelmäßig im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet machen besonders die Eichen entlang der Brachfläche den Wert dieses Jagdgebietes aus. Hier konzentrierten sich die Jagdaktivitäten. Das Untersuchungsgebiet hat somit eine hohe Bedeutung als quartiernahes Jagdgebiet für diese Zwergfledermäuse.

Breitflügelfledermäuse jagten nur in geringer Anzahl im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet nutzten während der Beobachtungen nur wenige Breitflügelfledermäuse den Waldrand zur Insektenjagd.

Das Untersuchungsgebiet stellt für Breitflügelfledermäuse wahrscheinlich kein quartiernahes Jagdgebiet dar und ist daher für diese Art nur von mittlerer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet wurde regelmäßig von Abendseglern und Kleinabendseglern als Jagdgebiet genutzt. Da diese Arten sich ihre Nahrungsgebiete in einem großen Radius um ihre Quartiergebiete herum erschließen, ist das Gebiet für beide Arten von mittlerer Bedeutung.

Mit dem Auftreten einer vom Aussterben bedrohten Art, zweier landesweit stark gefährdeter Arten und einer gefährdeten Art sowie von vier Spezies der FFH-Richtlinie Anhang IV besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung für den Naturschutz.

⁴⁾ ebenda

3.3 Vögel

3.3.1 Brutvögel

Im Baugebiet wurden vier Brutvogelarten mit je einem Revier ermittelt. Diese waren Buchfink, Ringeltaube, Star und Zaunkönig.

Von den nachgewiesenen Brutvögeln sind zwar alle Arten als europäische Vogelarten nach 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt, jedoch überall häufig und weit verbreitet und mit Ausnahme des Star nicht bestandsbedroht.

Brutvogelarten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang 1 oder Artikel 4 (2)) wurden nicht angetroffen.

Aufgrund dieser geringen Biotopspezifität der nachgewiesenen Brutvögel und der geringen Arten- und Revierpaarzahlen im Baugebiet ist der Erhaltungszustand des Baugebietes aktuell als niedrig einzustufen.

3.3.2 Gastvögel

An Nahrungsgästen wurde insgesamt 22 Arten beobachtet. Von diesen sind in den Roten Listen Niedersachsens mit Bergland und Börden sechs Arten, in der Deutschlands 3 Spezies aufgeführt. Als europäische Vogelarten sind auch diese Spezies alle besonders geschützt. Grünspecht, Waldkauz und Schleiereule sind zudem streng geschützt.

Gastvogelarten der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang 1 oder Artikel 4 (2)) wurden nicht beobachtet.

Die überplante Fläche besitzt in Bezug auf das Nahrungsangebot für Brutvögel des benachbarten Baugebietes kein Alleinstellungsmerkmal. Bei Erhalt der derzeitigen Gehölzstrukturen und einer Nutzung als Wohngebiet mit Gartenbereichen ohne eine vollständige Versiegelung sollte die ökologische Funktionalität als Nahrungsressource im räumlichen Kontext nahezu erhalten bleiben.

Das Baugebiet besitzt nach dem Bewertungsmodell von BRINKMANN (1998) mit dem Vorkommen von 7 gefährdeten Arten aus avifaunistischer Sicht eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz.

3.4 Laufkäfer

Im Vergleich mit Standorten ähnlicher Ausprägung kommen auf dem Areal nur wenig Arten vor. Der momentane Artenbestand muss deshalb als „verarmt“ bis „sehr verarmt“ angesehen werden. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für die Laufkäfer ist insofern als gering einzustufen.

Da gefährdete Tierarten fehlen und bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte stark unterdurchschnittliche Tierartenzahlen vorgefunden wurden, besitzt das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Laufkäferfauna lediglich eine erhöhte Grundbedeutung für den Naturschutz.

3.5 Totholzkäfer

Im Bereich des Baugebietes wurden 17 Totholzkäferarten angetroffen.

Keine der Arten ist auf der bundesweiten „Roten Liste Käfer“ vermerkt. Für Niedersachsen liegt keine Liste der hierzulande bestandsbedrohten Totholzkäfer vor.

Auf der neunstufigen Skala von KAULE (1991) zur flächendeckenden Bewertung der Belange des Artenschutzes kann das Gebiet einem Mittelwert zugeordnet werden.

Da gefährdete Tierarten fehlen und die Zahl der vorgefundenen Arten relativ gering war, besitzt das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Totholzkäferfauna lediglich eine erhöhte Grundbedeutung für den Naturschutz.

3.6 Auswirkungen

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass ein Wirkgefüge im Hinblick auf Arten- und Lebensgemeinschaften zwischen dem Baugebiet und dem Umfeld besteht, gekennzeichnet durch Gartenanlagen mit Obstbäumen, Hochstauden, ein brachliegendes Grundstück sowie die nördlich gelegene rd. 0,66 ha große Waldfläche mit den Hauptbaumarten Eiche und Esche, die z. T. die Charakteristika eines Hartholzauwaldes (WH) aufweist.

Während das Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung als quaternahes Jagdgebiet (Hof Gänsekamp) für die Zwergfledermäuse besitzt, stellt es für die Breitflügel-Fledermäuse wahrscheinlich kein quaternahes Jagdgebiet dar. Für Abendsegler und Kleinabendsegler mit großem Aktionsradius kann das Gebiet eine kurzfristig verfügbare Nahrungsressource darstellen.

Alle nachgewiesenen Brutvögel sind überall häufig und weit verbreitet und mit Ausnahme des Stars nicht bestandsbedroht.

Augrund seiner Kleinflächigkeit und der durch die Gehölzentfernungen bedingten relativen Strukturarmut dürfte das Baugebiet allerdings nur ein begrenzter Teil des Gesamtnahrungsgebietes der benachbarten Brutvogelgemeinschaft ausmachen.

Gefährdete Laufkäfer- und Totholzkäferarten fehlen und die Zahl der vorgefundenen Arten ist relativ gering bzw. stark unterdurchschnittliche Tierartenzahlen wurden, bezogen auf die biotopspezifischen Erwartungswerte, vorgefunden.

Das mögliche Entfernen von maximal 16 Bäumen ist lediglich für die Zwergfledermaus und den Star von Bedeutung und führt zum Verlust einer Verbindungsstruktur entlang des Oheweges, eines quaternahen Jagdgebietes sowie des Brutplatzes einer geschützten Vogelart (RI. Nds V). Der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ist für diese Tierarten als erheblich, für die anderen als unerheblich einzustufen. Insofern ist der Eingriff zulässig und entsprechend § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück 96 der Flur 3 in der Gemarkung Wendhausen wurde im Abschnitt 2.0 dargestellt.

Die Kompensation weiterer Eingriffe auf die anderen Schutzgüter wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes „Oheweg II“ abgearbeitet. Hierfür wurde eine 6.547 qm große Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 für die als Wald betrachtete südliche Teilfläche des Plangebietes) auf dem gleichen Grundstück zugeordnet.

Nach Abschluss der Maßnahme werden die ermöglichten Eingriffe ausgeglichen sein. Es wird darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht unmittelbar gilt. Es ist bei der Realisierung uneingeschränkt zu beachten.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 08.05.2009 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover** Folgendes mit:

Der nördliche Bereich des BBP befindet sich im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet. Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50.000 zum Thema "Geologie und Boden", sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen "Hochwassergefährdung" (GHK50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehensart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Die Auswertungskarte Baugrund/ Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie anderer Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.

Wir empfehlen dringend, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.

Sämtliche o. g. Kartenwerke können beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 0511- 643 3604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter Produkte & Projekte > Kartenserver.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion** teilt am 20.04.2009 folgende Hinweise mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Voreile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir bitten daher Folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass, wenn private Stichwege errichtet werden, ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig** so früh wie möglich, **mindestens 3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

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

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

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** teilt am 1.205.2009 mit, dass ihre Stellungnahme ggf. in wasserrechts- oder sonstigen Verfahren erforderliche Stellungnahmen nicht ersetzt.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover als Kampfmittelbeseitigungsdienst** weist am 27.04.2009 darauf hin, dass beim Auffinden von Kampfmitteln bei Erdarbeiten umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

- Immissionsschutz

Mit Schreiben vom 20.04.2009 teilt der **Flughafen Braunschweig-Wolfsburg** Folgendes mit:

Ausweislich des Fluglärmgutachtens ist der plangegenständliche Bereich nicht von fluglärmschutzrechtlich relevanten Immissionen betroffen, wie auch Ihre Ausführungen diesen Aspekt nicht thematisieren. Hiervon sind jedoch subjektive Störwirkungen des einwirkenden "Lärms" zu unterscheiden. Daher erlauben wir uns anzuregen, dass in der Begründung und im Umweltbericht auf die mit Starts und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH verbundenen – gleichwohl nicht erheblichen – Immissionen hingewiesen wird, um so ansonsten gegebenenfalls zu erwartenden "Überraschungen" der Betroffenen vorzubeugen.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat die Gemeinde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 15.04.2009 zur Stellungnahme bis zum 15.05.2009 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung

Das Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.04.2009 bis zum 15.05.2009 statt.

6.0 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

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

Durch die 1. vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen neu begründet.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die 1. vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden lediglich Kosten für die erforderlichen Ersatzpflanzungen erwartet.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.04.2009 bis 15.05.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Oheweg 2", 1. vereinfachte Änderung beschlossen.

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)