
Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Inhalt

| | Seite |
|--|-----------|
| 1.0 Vorbemerkung | 4 |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung | 4 |
| 1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage / Darstellungsform | 10 |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans | 11 |
| 2.0 Planinhalt/ Begründung | 12 |
| 2.1 Begründung der Festsetzungen | 12 |
| 2.1.1 Baugebiete | 12 |
| 2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf | 16 |
| 2.1.3 Verkehrsflächen/ Erschließung | 16 |
| 2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen | 17 |
| 2.1.5 Sonstige Planzeichen | 19 |
| 2.2 Flächenbilanz | 20 |
| 2.3 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel | 20 |
| 2.4 Baugrund | 21 |
| 2.5 Bodenschutz | 24 |
| 2.6 Brandschutz | 24 |
| 2.7 Denkmalschutz | 24 |
| 2.8 Immissionsschutz | 25 |
| 2.8.1 Geruchsmissionen | 25 |
| 2.8.2 Schallmissionen | 28 |
| 2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG | 34 |
| 2.10 Natur und Landschaft | 34 |
| 2.10.1 Eingriffsregelung | 34 |
| 2.10.2 Artenschutz | 39 |
| 2.11 Ver- und Entsorgung | 40 |
| 3.0 Umweltbericht | 40 |
| 3.1 Einleitung | 40 |
| 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 41 |
| 3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 41 |

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Inhalt

| | Seite |
|---|-----------|
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 42 |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 42 |
| 3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 43 |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 48 |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten | 50 |
| 3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind | 50 |
| 3.3 Zusatzangaben | 50 |
| 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten | 50 |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) | 51 |
| 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 51 |
| 3.3.4 Quellenangaben | 52 |
| 4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift | 54 |
| 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen | 55 |
| 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens | 57 |
| 7.0 Zusammenfassende Erklärung | 58 |
| 7.1 Planungsziel | 58 |
| 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung | 58 |
| 8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 60 |
| 8.1 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 60 |
| 8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege | 60 |
| 9.0 Verfahrensvermerk | 60 |
| Anlagen | 61 |
| Anlage 1: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Uhlenbusch": Ersatzmaßnahme "Am Grasstieg Süd" Beienrode | |
| Anlage 2: Höhenplan | |

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Sie hat laut Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen rd. 12.218 Einwohner auf 72 km² Katasterfläche (Stand 31.12.2017). Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche in der Ortschaft Essehof.

Die Ortschaft Essehof liegt im Südosten des Gemeindegebietes, an der Grenze zur Gemeinde Cremlingen (LK Wolfenbüttel). Der Ort Essehof hat 403 Einwohner (Stand 31.12.2017) und liegt südlich der A 2, nah zum südlichen Rand des Gemeindegebiets. Durch den Ort verläuft die L 635, mit einem Abzweig der K 59. Die umliegenden Orte sind nördlich Lehre und nordwestlich Wendhausen sowie südlich Hordorf in der Gemeinde Cremlingen (LK Wolfenbüttel).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm – LROP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionales Raumordnungsprogramm – RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramm werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die gemeindliche Planung bewegen muss.

Landesplanung

Wesentliche Zielvorgaben des **Landes-Raumordnungsprogramms** ¹⁾ für das Gebiet der Ortschaft Essehof [Z] sind:

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Entwicklung der Siedlungsstruktur (Kap. 2.1):
 - "(04) Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
 - (05) Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden."
- Vorranggebiete Biotopverbund sowie Biotopverbund (linienförmig).
Bestehend aus: den Natura-2000-Gebieten sowie dem Teichgraben.
- Natura-2000-Gebiete:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102). Die beiden Gebiete sind hier deckungsgleich und liegen ca. 2,9 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367). Ca. 1,6 km südöstlich des Geltungsbereichs, in der Gemeinde Cremlingen.
- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Ölschieferlagerstätten: Gemeindegebiet östlich der Eisenbahnstrecke und südlich Flechtorfs bis nach Cremlingen
- Haupteisenbahnstrecke im Verlauf der DB Strecke Nr. 1956: (Braunschweig –) Weddel – Fallersleben (– Wolfsburg); "Weddeler Schleife".
- Autobahnen im Verlauf der A 2 und der A 39

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg sowie die Mittelzentren Gifhorn und Helmstedt (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Zur Charakteristik der Zentralen Orte siehe unter Kap. 2.2 LROP.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist der Träger der Regionalplanung²⁾. Aktuelle gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2008**. Derzeit stellt der Verband zum einen die 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" auf. Sie wird keine Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Lehre haben, da deren räumliche Strukturen die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nicht zulassen und sie deshalb nicht von der Festlegung von Vorranggebieten "Windenergienutzung", dem Planungsinhalt der 1. Änderung, betroffen wird. Zum anderen wurde im Mai 2018 die Neuaufstellung des RROP beschlossen.

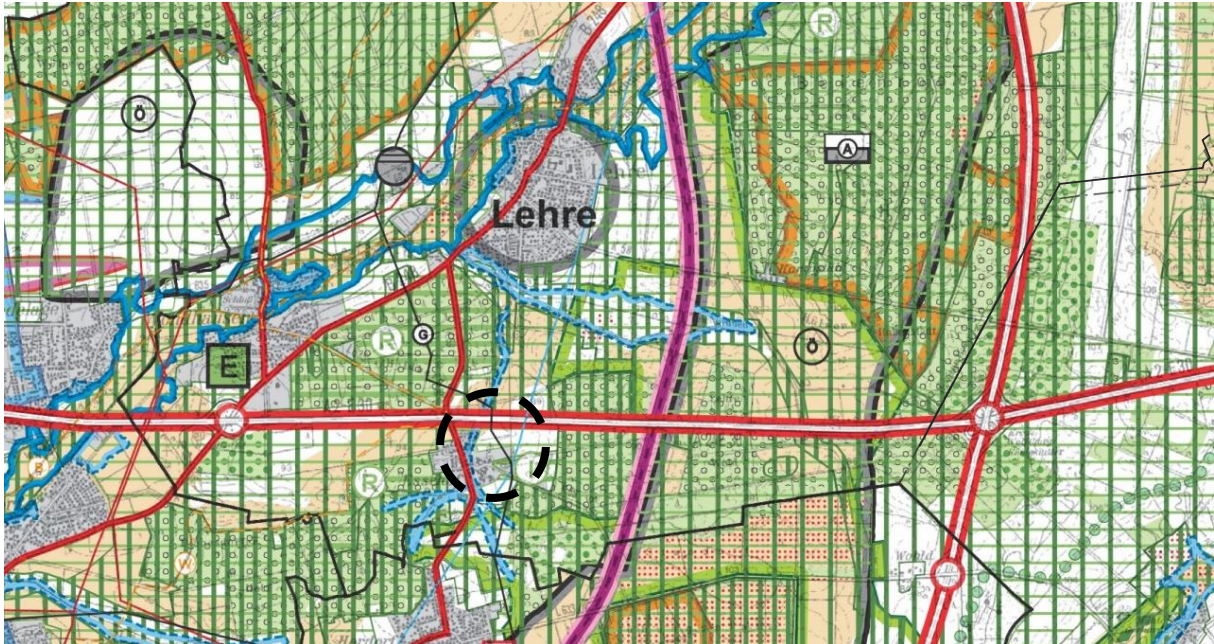
Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind grundsätzlich auch Bestandteile der Festlegungen des RROP. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort

²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).
- 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung". Sach- und aktueller Verfahrensstand: Satzungsbeschluss vom 14.03.2019. Planung ist zur Genehmigung eingereicht.
- Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018; bekanntgemacht am: 07.05.2018.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gemeindegebiet [Z] ergänzt. Die Auswirkungen des Systems der Zentralen Orte und die des Strukturprinzips der dezentralen Konzentration auf die gemeindliche Wohnbauentwicklung ergeben sich zum einen durch die Festlegungen Kap. II 1.1.1 – Zentrale-Orte-Konzept [Z]:



Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (Ausschnitt o.M.):
Zeichnerische Darstellung im südlichen Bereich der Gemeinde Lehre; Markierung: Ortslage Essehof

"(3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten."

Im Kap. II 1.3 – Eigenentwicklung wird diese näher erläutert und um folgende Grundsätze [G] ergänzt:

- "(1) Im Rahmen der grundgesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit trägt jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. [G]
- (2) ¹Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. ²Diese orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. ³Der in Abs. (4) genannte Orientierungswert soll für die Wohnbauflächenausweisung Berücksichtigung finden. [G] [...]
- (4) ¹Folgender Orientierungswert soll den Planungen in Standorten mit Eigenentwicklung zugrunde liegen:
- ein Angebot von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern.
- ²Die Wohnbauflächenausweisung an einem Standort soll den festgelegten Orientierungswert nicht überschreiten.
- ³Eine Abweichung vom Orientierungswert soll über nachzuweisende ortsspezifische Planungserfordernisse oder ein das Gemeindegebiet umfassendes Siedlungsflächenkonzept begründet werden und bedarf der Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde. ⁴Baulücken und durch Bauleitplanung

gesicherte aber noch nicht bebaute Flächen sollen in einer Wohnbauflächenbilanz in Ansatz gebracht werden." [G]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift liegt im Nordosten der bebauten Ortslage Essehofs. Der Geltungsbereich liegt in etwa mit einem südlichen Flächenanteil in dem ins RROP 2008 nachrichtlich übernommenen "vorhandenen Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherten Bereich". Der nördliche Flächenanteil ist als Vorbehaltsgebiet "Erholung" festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet hat eine Breite von etwa 220 bis 250 m zur Bundesautobahn A 2, mit deren deutlichen Emissionen, von denen die vorliegende Planung etwa 61 m in die Siedlungsfläche nimmt. Das Gelände wird vollständig ackerbaulich genutzt. Es gibt dort keine Wege oder andere Infrastrukturen, die der Erholung oder anderen Freizeitfunktionen dienen könnten. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für den Festlegungsinhalt "Erholung" wird daher als gering, eine Überplanung als gemischte Baufläche als vertretbar bewertet.

Mit erstem Wohnsitz waren am 31.12.2017 in Essehof 403 Personen gemeldet. Damit hat der Ort die zweitniedrigste Einwohnerzahl der acht Ortsteile. Durch Anwendung des regionalplanerischen Grundsatzes zur Eigenentwicklung für das Wohnen (Anzahl Wohneinheitenbedarf pro Jahr = 3,5 multipliziert mit der Anzahl der Bevölkerung und dividiert durch 1.000) ergibt sich ein rechnerischer Eigenbedarf von 14,1 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Uhlenbusch" werden rd. 2,0 ha eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt. Bei einem Ansatz von dörflichen Grundstücksgrößen über rd. 1.000 bis 1.400 m² würden aus den Baugebieten 20 bis 14 Nutzungseinheiten für Wohnen und Gewerbe entstehen können. Große Grundstücke werden im dörflichen Zusammenhang z.T. auch aufgrund privater Kleintierhaltung nachgefragt. Da Dorfgebiete nach land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen gleichermaßen dem Wohnen wie dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe dienen, unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, dürfen die erreichbaren Nutzungseinheiten dabei nicht vollständig als dem Wohnen dienend gerechnet werden. Legt man eine Verteilung von 2/3 Wohnen und 1/3 nicht störendes Gewerbe zugrunde, würden zu den regionalplanerisch errechneten Wohneinheiten noch 7 Gewerbeeinheiten hinzukommen müssen. Auf den Zeithorizont eines Bebauungsplans bezogen ergibt sich bei dieser Annahme ein Eigenbedarf von 21 Nutzungseinheiten in den nächsten 10 Jahren.

Der vorliegende Plangeltungsbereich im Nordosten der Ortslage ist die letzte Bauentwicklungsfläche Essehofs. Der Bauentwicklungsanteil liegt auf dem Flurstück 250/1. Es stand dieses Flurstück der Ortsentwicklung zur Verfügung oder keine Fläche. Die übrigen Ortsränder werden entweder bereits dauerhaft genutzt (Tierpark im Südosten, Landwirtschaft mit Tierhaltung im Süden), liegen im Landschaftsschutzgebiet und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (Südwesten), grenzen direkt an Wald (Westen) oder liegen deutlich dichter zur Autobahn mit entsprechender Lautstärke als die vorliegende Planung (Nordwesten und Norden). Soweit sich an diesen Rahmenbedingungen keine grundlegenden Änderungen ergeben, wird mit der vorliegenden Planung die raumgreifende Baulandentwicklung des Ortes abgeschlossen sein.

Der Geltungsbereich liegt zwischen bzw. hinter zwei bebauten Siedlungsarmen, wodurch die neue Erschließungsstraße das Plangebiet nur in relativer Randlage erreichen kann. Dieses und die kleine Flächensumme der Baugebiete lassen eine sinnvolle und wirtschaftliche Aufteilung des Gebiets in Bauabschnitte nicht zu. Für eine Aufteilung auf 14 oder 15 Wohneinheiten des Eigenbedarfs nach regionalplanerischem Grundsatz ist die Fläche wiederum zu groß. Zudem unterscheidet die Bemessungszahl

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

nicht nach der Lage des Ortes im Verbandsgebiet, z.B. nach Lage in Mitten des oberzentralen Verbunds zwischen Braunschweig und Wolfsburg mit prognostizierten Bevölkerungszunahmen einerseits oder in einer Teilregion mit erwartetem erheblichem Bevölkerungsrückgang andererseits.

Eingebunden in diese Zwänge sieht die Gemeinde Lehre in der vorliegenden Planung keine übermäßige Überschreitung des Grundsatzes der regionalen Raumordnung zur Dimensionierung des Eigenbedarfs des Wohnens.

Die im RROP 2008 zeichnerisch festgelegten Vorranggebiete und Standortfunktionen sind Ziele [Z] der Raumordnung, die festgelegten Vorbehaltsgebiete Grundsätze [G] der Raumordnung. Die in folgender Aufzählung genannten Festlegungen sind mit Bezug auf die Ortschaft Essehof vorhanden. Die jeweils zugehörigen Kapitelangaben aus der beschreibenden Darstellung des RROP stehen nach der Angabe, ob es sich um ein Ziel oder einen Grundsatz der Raumordnung handelt. Darauf folgt die Auseinandersetzung mit der jeweiligen Festlegung, soweit sie durch die Planung berührt wird.

- Vorranggebiet "Freiraumfunktionen" [Z – III 1.2 (4)]: Südlich Essehofs.
- Vorranggebiet "Natura-2000" [Z – III 1.3 (1)]:
 - EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102). Die beiden Gebiete sind hier deckungsgleich und liegen ca. 2,9 km nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs.
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367). Ca. 1,6 km südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs, in der Gemeinde Cremlingen.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete [Z – III 1.3 (1)], nordöstlich in minimal etwa 2,9 km Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48) und das dort flächengleiche Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102) sowie das in südöstlicher Richtung in minimal etwa 1,6 km liegende Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367) werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen, einerseits durch die siedlungsnah und siedlungsbeeinflusste Lage des Geltungsbereichs sowie andererseits durch die großen Abstände zu den Natura-2000-Gebieten.

- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z – III 1.4 (6)/(8)]: Östlich Essehofs: Wälder Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz.
- Vorbehaltsgebiete "Natur und Landschaft" [G – III 1.4 (9)]: westlich und südlich Essehofs sowie nördlich der Autobahn.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)" [G – III 2.1 (6) sowie III 3 (3)]: Nordwestlich des Ortes und nördlich der A 2. Im folgenden Text verkürzt "Landwirtschaft, Ertragspotenzial" genannt.
- Vorbehaltsgebiet "Wald" [G – III 2.2 (4)]: Östlich Essehofs: Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz; sowie nordwestlich der A 2.
- Vorbehaltsgebiet "Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils" [G – III 2.2 (6) sowie III 3 (3)]: Südöstlich Essehofs.
- Vorbehaltsgebiet "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" [G – III 2.2 (9) sowie III 3 (3)]: Die vorhandenen Wälder (östlich Essehofs: Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz; sowie nordwestlich der A 2).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Vorbehaltsgebiet "Rohstoffgewinnung" [G – III 2.3 (4)]:
Ölschieferlagerstätte östlich der Eisenbahnstrecke.
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G – III 2.4 (5)]: Um die Ortslage herum,
soweit nicht Vorranggebiete "Ruhige-" oder "Intensive Erholung".
- Vorranggebiet "Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" [Z – III 2.4 (4)]:
Westlich Essehofs.
- Vorranggebiet "Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung"
[Z – III 2.4 (6)]: Gelände des Tierparks Essehof.
- Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg"
[Z – III 2.4 (12)/(13) sowie IV 1.5 (2)]: Wanderweg nordwestlich Essehofs.
- Vorranggebiet "Fernwasserleitung" [Z – III 2.5.3 (2)]: Östlich Essehofs.
- Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" [G – III 2.5.4 (9)/(10)]:
Im Verlauf des Essehoferbachs bzw. der Beeke und deren Zuläufe südlich des Orts.
Das Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" [G – III 2.5.4 (9)/(10)] im Verlauf des
Essehoferbachs bzw. der Beeke und deren Zuläufe südlich des Ortes ist nicht mit
verordneten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten hinterlegt. Die
Belange des Hochwasserschutzes werden in Rücksprache mit dem Wasserverband
Weddel-Lehre und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt dahin-
gehend beachtet, dass durch geeignete Rückhaltemaßnahmen im vorliegenden
Geltungsbereich die Hochwassersituation in der Beeke und in den darauffolgenden
Gewässern verträglich gehalten wird.
- Vorranggebiet "Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" [Z – IV 1.3 (2)]:
Im Verlauf der DB Strecke Nr. 1956: (Braunschweig –) Weddel – Fallersleben
(– Wolfsburg); "Weddeler Schleife".
- Vorranggebiete "Autobahn" und "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung"
[Z – IV 1.4 (2)]: Im Verlauf der A 2 und der L 635 und der K 59.
Durch ein schalltechnisches Gutachten wird nachgewiesen, dass einerseits im vor-
liegenden Geltungsbereich allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-
beitsverhältnisse herstellbar sind und andererseits, dass im Umkehrschluss die
Ziele des Vorranggebiets "Autobahn" nicht durch eine heranrückende bauliche Nut-
zung, die das Wohnen einschließt, beeinträchtigt werden.
- Vorranggebiete "Verkehrsflughafen" [Z – IV 1.7 (1)]:
Flughafen Braunschweig – Wolfsburg.
Der Flughafen Braunschweig – Wolfsburg liegt etwa 7 km westlich des Geltungsbe-
reichs. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einer Bauhöhenbeschränkungszone
des Flughafens. Aufgrund der Entfernung und der festgesetzten Begrenzung des
Maßes der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss ist die Planung mit dem Ziel der
Raumordnung des Vorranggebiets "Verkehrsflughafen" vereinbar.
- Vorranggebiet "Rohrfernleitung" [Z – IV 3.3 (3)]:
Gastransportleitung östlich Essehofs.
Östlich des Geltungsbereichs verläuft mit etwa 38 m Abstand eine Gastransportlei-
tung. Aufgrund der Entfernung werden die Ziele der Raumordnung des zugehörigen
Vorranggebiets "Rohrfernleitung" nicht berührt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielen
und Grundsätzen der Landes-Raumordnung wie der regionalen Raumordnung verein-
bar ist.

1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage / Darstellungsform

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt am nordöstlichen Ortsrand Essehofs, teilweise im Außenbereich. Er umfasst etwa 3,77 ha und setzt für vorgesehene bauliche Nutzungen Dorfgebiet und im Großteil eingeschränkte Dorfgebiete (MD & MDe) sowie im geringen Maße im Süden auf dem Flächenanteil, der zugleich die 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" ist, Sondergebiet "Tierpark" (SO) und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" fest. Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist seit 18.12.2003 wirksam, in der Ortschaft Essehof mit dem seither unveränderten Stand der Neuaufstellung.

Im nördlichen Großteil des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung von eingeschränkten Dorfgebieten aus im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dort dargestellter Wohnbaufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft nicht entwickelbar. Daher wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 19. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellte, die passend zum vorliegenden Geltungsbereich die Darstellungen von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in ausschließlich gemischte Baufläche ändert. Die Immissionsschutzkennlinie wird dabei auf die dann geänderte Grenze zwischen gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft angepasst. Der Hinweis auf die besondere Immissionssituation wurde durch Einholung eines Schallgutachtens und daraus folgenden Festsetzungen beachtet.

Die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrs- und Grünflächen sind grundsätzlich aus allen im Flächennutzungsplan dort vorhandenen Darstellungen entwickelbar. Der südliche Bereich der vorliegenden Planung mit den Festsetzungen von, vereinfacht gesprochen, Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet "Tierpark" wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet, da er dort entsprechend Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche darstellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans regeln die Bodennutzungen in ihren Grundzügen und sind daher nicht parzellenscharf gedacht. Die geringfügige Ausweitung der Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan wird in diesem Sinne als nicht schädlich für die Erfüllung des Entwicklungsgebots betrachtet.

Der Bebauungsplan wird nach Wirksamwerden der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden und wird dadurch aus ihm entwickelt sein.

Der Bebauungsplan "Uhlenbusch" überplant im Süden in geringem Maße den Bebauungsplan "Tierpark Essehof" als dessen 2. Änderung und zwar mit dem Flächenanteil in dem die Fläche für Gemeinbedarf, das Sondergebiet "Tierpark" sowie dazwischenliegend Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Der weitere Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" grenzt südlich und südöstlich an. Er ist mit seinem Urplan am 15.05.1979 und mit seiner 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung am 30.12.2004 in Kraft getreten. Des Weiteren grenzt im Nordwesten der vorliegenden Planung der Bebauungsplan "Essehof VII" an, der am 20.02.1974 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt. Er ist im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Rechtliche Grundlagen seiner Aufstellung und der dabei verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) sowie

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- o Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

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

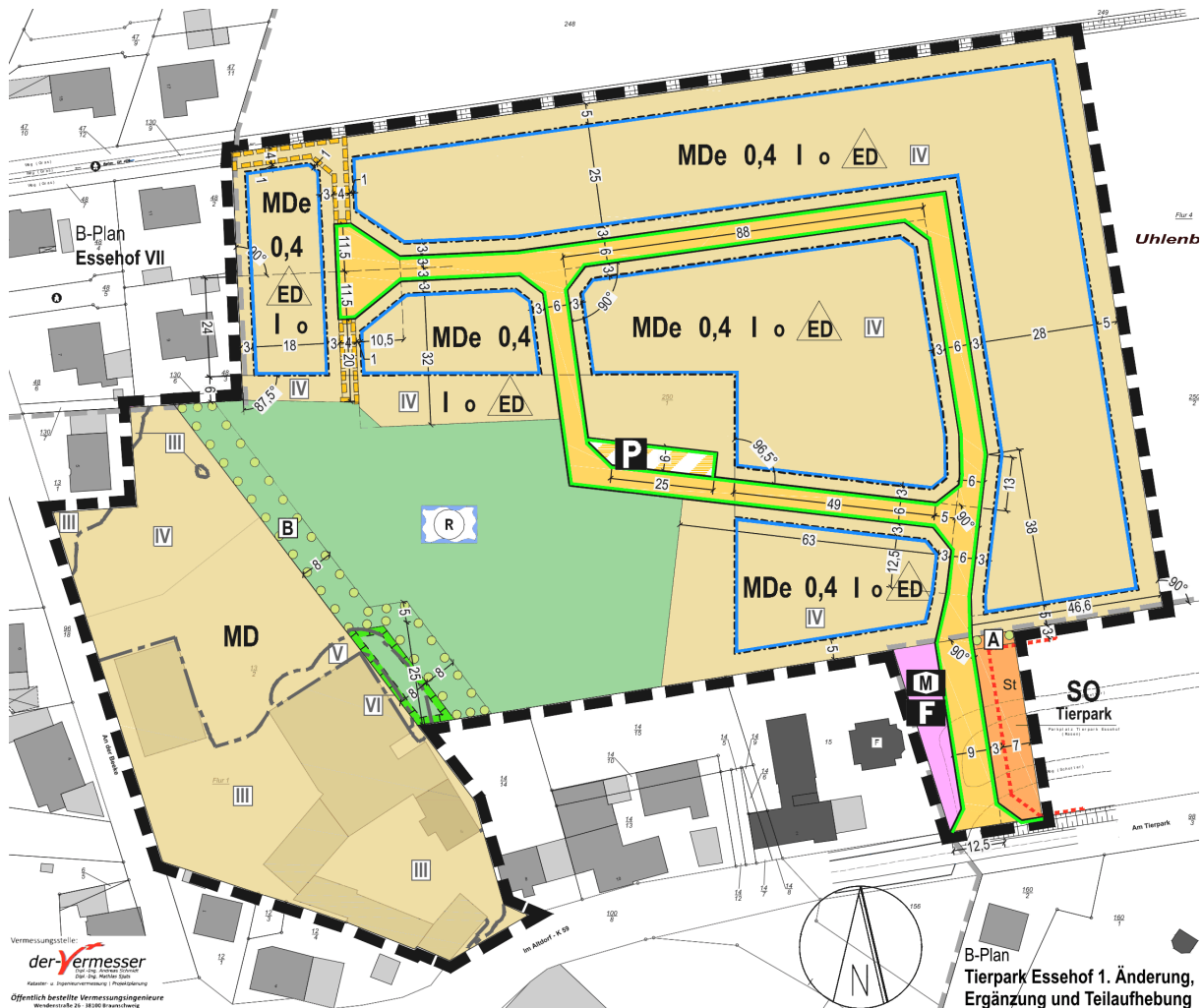
Die Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof", ist notwendig, um im Ort Essehof auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Nutzung für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe im etwa 3,77 ha großen Geltungsbereich planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu werden Festsetzungen in drei räumlichen Zusammenhängen getroffen:

- a) Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle über rd. 0,73 ha im westlichen Geltungsbereich (Flurstück 13/2) wird mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) planungsrechtlich gesichert. Das Gelände ist stark mit verschiedenen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Freiflächennutzungen bebaut, z.B. mit Offenställen für die Milchviehhaltung und einer Fahrsiloanlage.
- b) Der Bereich im Südosten des Geltungsbereichs, der zugleich die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" ist. Aufgrund der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans besteht die Fläche von rd. 0,12 ha planungsrechtlich aus einem Sondergebiet (SO) "Tierpark", teilweise mit Überlagerungen durch großflächig Fläche für Stellplätze sowie am westlichen und nördlichen Rand mit einem Streifen zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (Randeingrünung). Die vorliegende Planung setzt dort eine Straßenverkehrsfläche zum Anschluss der nördlich gelegenen Baugebiete (siehe folgenden Absatz c) an die südlich gelegene Straße "Am Tierpark" fest. Die sich westlich ergebende Restfläche wird der westlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzung durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" zugeordnet. Diese Regelungsinhalte sind auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Östlich der Straßenverkehrsfläche verbleibt ein Sondergebiet "Tierpark, um die beiden dort vorhandenen überlagernden Inhalte (Bepflanzungsbindung und Fläche für Stellplätze) wieder als Umgrenzungen mit durchgehend gezeichneten Linien zu schließen.
- c) Den größten Anteil des Geltungsbereichs beinhaltet eine bisher im Außenbereich auf dem Flurstück 250/1 gelegene Fläche zwischen der vorhandenen Bebauung "Am Tierpark" und dem nördlich des Geltungsbereichs liegenden Graben. Sie umfasst rd. 2,93 ha und wird weitgehend ackerbaulich genutzt. Auf ihr werden im Wesentlichen eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) festgesetzt, um damit in Nachbarschaft und im Einflussbereich des landwirtschaftlichen Betriebs eine gemischte bauliche Nutzung des Bodens planungsrechtlich vorzubereiten, also für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe. Des Weiteren werden dort u.a. Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Begründung der Festsetzungen



Bebauungsplan "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung "Tierpark Essehof":
Zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung o.M.)

2.1.1 Baugebiete

Dorfgebiete (MD)

Im Westen des Geltungsbereichs liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der Hofstelle (Flurstück 13/2, Flur 1, Im Altdorf 6). Aufgrund dieser Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO von rd. 0,73 ha festgesetzt. Durch die Definitionen der Dorfgebiete in der Baunutzungsverordnung wird ein planungsrechtlicher Schutz der Landwirtschaft erreicht, der für den vorliegenden Siedlungszusammenhang städtebaulich beabsichtigt wird.

Der Bebauungsplan regelt hier ausschließlich die Art der Nutzung. Weitere Festsetzungen, bspw. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur Lage von Baugrenzen, werden nicht getroffen, um für dieses Dorfgebiet einen möglichst weiten

Rechtsrahmen zu schaffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Regelungen des § 34 BauGB durch Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Die Erschließung muss dabei gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe)

> Art der baulichen Nutzung

Neben dem Dorfgebiet für die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung werden, durch eine Grünfläche davon getrennt, weitere Dorfgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO von zusammen rd. 2,77 ha festgesetzt, deren zulässige Nutzungen durch die textliche Festsetzungen Ziffer 1.1 eingeschränkt werden (MDe): Die Nutzungen durch Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ausschlüsse von Nutzungen aus dem Standard-Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung sind möglich, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets, hier (eingeschränktes) Dorfgebiet, gewahrt bleibt. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Gartenbaubetriebe sind Nutzungen, die regelmäßig einen großen Flächenbedarf haben, der in der städtebaulichen Situation am Ortsrand Essehofs nicht zur Verfügung gestellt werden soll. Solche Betriebe möchte die Gemeinde in ihre Gewerbegebiete lenken, die verkehrsgünstiger liegen und in denen eine höhere immissionsschutzrechtliche Toleranz gegenüber den ggf. entstehenden Emissionen besteht. Tankstellen und Vergnügungsstätte können erhebliche Kundenzahlen und entsprechend Verkehrsmengen zur Folge haben. Betriebe mit dieser Auswirkungsweite werden in dem geplanten siedlungsräumlichen Zusammenhang am Rand des Ortes als städtebaulich nicht sinnvoll lokalisiert betrachtet.

Schließlich wird die Art der Nutzung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 beschränkt, da dort ein Graben angrenzt. Die Gemeinde beabsichtigt zwar, die Gewässerunterhaltung grundsätzlich von der Nordseite, also von der Ackerfläche her durchzuführen. Um für Ausnahmefällen aber auch von der Südseite aus dem Baugebiet heraus eine prinzipielle Zugänglichkeit zu erreichen wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.2 bestimmt, dass in einem 5 m breiten Streifen entlang der Grenze des Geltungsbereichs keinerlei bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen zur Grundstückseinfriedung zulässig sind. So wird erreicht, dass in diesem Gewässerrandstreifen Garten- und Gerätehäuser etc. nicht errichtet werden dürfen.

Zum Berücksichtigen der Schutzansprüche der vorhandenen wie der geplanten Nutzung wurden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete räumlich gegliedert und mit textlichen Festsetzungen ergänzt. Es galt dabei, die Entwicklungsmöglichkeit des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs zu sichern und in Einklang damit die Schutzansprüche der eingeschränkten Dorfgebiete in Bezug auf Geruchs- und Schallimmissionen sicherzustellen. Es wurden zu diesen beiden Punkten Gutachten erstellt.

Das Gutachten zur Beurteilung der örtlichen Geruchssituation (siehe auch Kap. 2.7.1 – Geruchsmissionen) zeigt auf, dass die in der vorliegenden Planung vorgenommene räumliche Gliederung durch die privaten Grünflächen und dadurch Trennung der bestehenden landwirtschaftlichen Tierhaltung als Emittent und den eingeschränkten Dorfgebieten als Immissionsorte zusammen mit der Positionierung der baulichen Hauptanlagen durch die Baugrenzen zur Einhaltung der zulässigen Geruchsmissionswerte mindestens innerhalb der Baugrenzen führt. *"Die Geruchsbelastung ist [...]"*

nicht als erhebliche Belästigung und nicht als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne der § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzustufen. Es wird aber empfohlen, deutlich auf die zu erwartende dörfliche Geruchsbelastung hinzuweisen." [Geruchsgutachten TÜV Nord: S. 4] Die prognostizierten Geruchsbelastungen innerhalb der Baugrenzen in den eingeschränkten Dorfgebieten werden vom Gesetzgeber als typisch für neugeplante (eingeschränkte) Dorfgebiete betrachtet und sind deshalb als ortsüblich zu tolerieren. Die Beurteilung des Gutachtens bedeutet nicht, dass es innerhalb der Baugrenzen in den eingeschränkten Dorfgebieten nach Tierhaltung nicht riecht, sondern dass sich dort die prognostizierte Geruchsbelastung innerhalb der zulässigen und damit als hinnehmbar benannten Werte befindet. Daher wird Personen, die sensibel auf Gerüche reagieren, empfohlen, diesen Sachverhalt bei der Bewertung ihres Kaufinteresses eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die Beurteilungen des Gutachtens über die Schallimmissionen in den eingeschränkten Dorfgebieten (siehe auch Kap. 2.7.2 – Schallimmissionen) kommen in Hinblick auf die Lärmemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes zu ähnlich strukturierten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, nur mit dem Unterschied, dass unter dem Aspekt Schall ein geringerer Abstand zwischen der Hofstelle und den eingeschränkten Dorfgebieten notwendig ist. Im Übrigen hat das Gutachten ermittelt, dass aufgrund der in dem Gebiet wirkenden Schallimmissionen des Autobahnverkehrs in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr die eingeschränkten Dorfgebiete fast vollständig im Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) liegen und lediglich eine sehr kleine und nicht relevante Fläche im Lärmpegelbereich III (siehe auch Kap. 2.7.2 – Schallimmissionen). Die textlichen Festsetzungen Ziffer 3 treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz, bei deren Einhaltung sichergestellt ist, dass in dieser Immissionssituation die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafräume oder Kinderzimmer) gewahrt werden können.

> Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in den eingeschränkten Dorfgebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit "eingeschossig" fest.

Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine Versiegelung der Grundstücke durch Hauptanlagen (Wohn- und Gewerbegebäude) von bis zu 40 % der Grundstücksfläche. Diese Versiegelungsrate darf durch Versiegelungen durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw.) um bis zu 20 % der Grundstücksfläche überschritten werden. Die zulässige effektive Gesamtversiegelung beträgt zusammen bis zu 60 % der Grundstücksfläche. Durch diesen moderaten Wert wird einerseits vorgegeben, dass die Baugebiete einen hohen Freiflächenanteil haben und sie dadurch üblicherweise stark durchgrünt werden, was städtebauliche Absicht für die räumliche Situation am Ortsrand ist. Andererseits ermöglicht der Wert eine Größenordnung der Bebauung, wie sie zeitüblich nachgefragt wird.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein Vollgeschoss ermöglicht auch die Errichtung eines weiteren Geschosses, soweit es im Sinne der niedersächsischen Bauordnung kein Vollgeschoss ist, sondern lediglich ein ausgebautes Dachgeschoss bzw. ein Staffgeschoss. Eine höhere Bebaubarkeit wurde nicht festgesetzt, da die an den Geltungsbereich angrenzenden Baustrukturen die gleiche Höhenentwicklung aufweisen und sich die Bebauungen der neuen Baugebiete so an den bisherigen Ortsrand harmonisch anlagern können. Eine größere Höhenentwicklung würde zudem auf der dann

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

möglichen oberen Immissionshöhe eine zu exponierte Situation schaffen, da die Lärm-schutzwand an der Autobahn nicht in Hinblick auf eine Bebauung mit zwei Vollgeschos-sen zuzüglich eines weiteren Nicht-Vollgeschosses konzipiert ist.

> Bauweise und Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird erreicht, dass am Übergang des Ortes zum Außenbereich ein Siedlungsteil mit stark durchgrüntem Grundstücken entstehen kann.

Die mit Hauptanlagen (bspw. Wohngebäude einschließlich geschützter Außenraum-nutzung durch Terrasse oder Balkon) überbaubaren Flächen der eingeschränkten Dorfgebiete werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mit Baugrenzen umschlossen. Sie halten zu den Baugebietsgrenzen, die zum Außenbereich, also nach Norden und Osten weisen einen Abstand von 5 m, um so einen Streifen für die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den Baugrundstücken zur Ortsrandeingrünung zu reservieren. Im Süden in Nachbarschaft zum Dorfgemeinschaftshaus, zur Feuer-wehr und zu den Stellplätzen des Tierparks Essehof wird ebenfalls ein Abstand der Baugrenze von 5 m festgesetzt, um so einen angemessenen Mindestabstand zwis-chen den unterschiedlichen Nutzungsinteressen beidseits der Gebietsgrenze zu ge-währleisten. Im Nordwesten, angrenzend an die Baugebiete des Bebauungsplans "Essehof VII" (Wohnbebauung An der Beeke), sowie im Allgemeinen an den Grenzen der eingeschränkten Dorfgebiete zu den im Geltungsbereich liegenden Straßenver-kehrsflächen, also quasi zueinander, wird der nach niedersächsischer Bauordnung für Hauptanlagen einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m festgesetzt, für eine großzü-gige und möglichst flexible Nutzbarkeit der Grundstücke.

Im Südwesten der eingeschränkten Dorfgebiete wird mit der Lage der Baugrenzen auf die südwestlich liegende vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und deren angekün-digte Erweiterung reagiert. Die dort betriebene Milchviehhaltung erzeugt nutzungsstypis-che Gerüche, die mit den weiteren relevanten Geruchsquellen des Ortes in der gut-achterlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung (siehe auch Kap. 2.7.1 – Ge-ruchsimmissionen) berücksichtigt wurden. Die Berechnungsergebnisse auf Basis der beabsichtigt erweiterten Tierhaltung wurden der Verortung der Baugrenzen zu Grunde gelegt. Damit erreicht die Planung, dass einerseits die wirtschaftliche Entwicklungsfä-higkeit des Betriebsstandortes durch die Festsetzungen der eingeschränkten Dorfge-biete und der zur Hofstelle weisenden Baugrenzen planungsrechtlich gewährleistet wird. Andererseits wird dadurch erreicht, dass die baulichen Hauptanlagen, die Ge-bäude für Wohnen und Gewerbe und die mit ihnen verbundenen Außenbereichsnut-zungen, innerhalb der Baugrenzen und damit innerhalb der Bereiche mit zulässigen Geruchsimmissionswerten liegen.

Sonstiges Sondergebiet "Tierpark"

Im Süden des Geltungsbereichs wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tierpark" festgesetzt, inhalt-lich aus der planungsrechtlich darunterliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" übernommen. Die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 1.3 defi-niert die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets "Tierpark" und ist wortgleich aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen worden, da für diesen Sachverhalt keine Veränderungsabsicht mit der vorliegenden Planung verfolgt wird.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Das sonstige Sondergebiet "Tierpark", die westlich angrenzende Straßenverkehrsfläche und die Fläche für Gemeinbedarf sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" zusammen als Teil eines größeren sonstigen Sondergebiets "Tierpark" festgesetzt. Die Fläche wurde in diesen Bebauungsplan mit aufgenommen, um darauf die Erschließung der nördlich gelegenen Baugebiete durch Festsetzung der Straßenverkehrsfläche planen zu können. Das östlich davon 'verbleibende' Sondergebiet "Tierpark" von rd. 0,04 ha Grundfläche wurde nur soweit mit in den vorliegenden Geltungsbereich aufgenommen, wie es erforderlich ist, um in der Planzeichnung zeichnerisch verdeutlichen zu können, dass die Umgrenzungen der ebenfalls aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" übernommenen Festsetzungen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Fläche für Stellplätze wieder geschlossen werden.

2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Westlich der für die Erschließung der eingeschränkten Dorfgebiete notwendigen Straßenverkehrsfläche zum Anschluss an die Straße "Am Tierpark" entsteht eine Restfläche, die den westlich angrenzenden Nutzungen zugeführt werden soll. Dort befinden sich das Mehrzweckgebäude des Dorfgemeinschaftshauses und das der freiwilligen Feuerwehr. Entsprechend wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt eine Fläche für den Gemeinbedarf von rd. 0,03 ha mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" festgesetzt.

2.1.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinien

Für die Erschließung der Baugebiete setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen von zusammen rd. 0,30 ha fest. Deren Ränder sowie die Ränder an den Plangeltungsbereich angrenzender Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und zeichnerisch hervorgehoben. Weiterführend geschieht die Verkehrserschließung außerhalb des Geltungsbereichs über die vorhandene Straße "Am Tierpark" zur Straße "Im Altdorf" (K 59) und damit an das klassifizierte Straßennetz. Das Plangebiet ist somit in das regionale Straßennetz sehr gut eingebunden.

Die Planungsbreiten der Straßenverkehrsflächen unterscheiden nach den zu erwartenden Verkehrsmengen zwei Bereiche: Die von der Einmündung in die Straße "Am Tierpark" kommende Straßenverkehrsfläche zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem sonstigen Sondergebiet "Tierpark" soll aufgrund des Verkehrsaufkommens des Tierparks an der westlichen Seite einen breiten Fußweg erhalten, der an den der Straße "Am Tierpark" anschließt. Daher wird dieser Bereich mit einer Breite der Straßenverkehrsfläche von 9 m festgesetzt.

Mit dem Übergang zu den eingeschränkten Dorfgebieten werden deutlich geringere Verkehrsmengen erwartet, da trotz der möglichen gewerblichen Nutzbarkeit der eingeschränkten Dorfgebiete die Lage am Ortsrand Essehofs keine besonders publikumsträchtige und damit verkehrsreiche Wirtschaftstätigkeit erwarten lässt. Zudem wurden auch durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 u.a. die Nutzungen aus den eingeschränkten Dorfgebieten ausgeschlossen, von denen ein hohes Verkehrsaufkommen

angenommen wird. Auf diese anderen Rahmenbedingungen wird mit der sparsamen Regelbreite der Straßenverkehrsfläche von 6 m reagiert. Sie ermöglicht sowohl die Anlage einer Straße mit schlankem Gehweg als auch die einer gemischt nutzbaren, gemeinsamen Verkehrsfläche. Da zum einen durch die örtliche Bauvorschrift festgesetzt wird, dass je Wohn- und Gewerbeeinheit mindestens für zwei PKW Stellplätze oder Garagen zu errichten sind und andererseits bei einer gewerblichen Nutzung von Grundstücken eine der Nutzung entsprechende Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird in der sparsamen Querschnittsdimensionierung von 6 m und der dadurch bedingten, schlechteren Eignung der Straßenverkehrsfläche zum Parken im öffentlichen Raum kein Konflikt für die Verkehrssicherheit der Benutzung durch bspw. Kinder oder mobilitätseingeschränkte Personen gesehen.

Öffentliche Parkfläche

Die Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich der eingeschränkten Dorfgebiete wird sparsam mit 6 m festgesetzt. Dadurch werden auch die Möglichkeiten zum Parken im öffentlichen Raum eingeschränkt. Zur Ergänzung des Nutzungsangebotes wird deshalb zusätzlich eine öffentliche Parkfläche von rd. 0,02 ha festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird einerseits durch die Bestimmung der örtlichen Bauvorschrift, dass je Baugrundstück Abstellmöglichkeiten für zwei PKW herzustellen sind und andererseits durch die Ausweisung von Parkplätzen auf der festgesetzten öffentlichen Parkfläche Rechnung getragen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den öffentlichen Personennahverkehr steht die Bushaltestelle "Im Altdorf" zur Verfügung, die mit einem Umkreis mit Radius 300 m das gesamte Plangebiet in fußgängerfreundlicher Entfernung abdeckt. Die Haltestelle wird durch den Bus 388 angefahren, der mit dem Ort Lehre und weiteren Ortsteilen verbindet. Sein Fahrplan ist für kurze Umsteigezeiten auf den des RegioBus 230 nach Braunschweig und Wolfsburg abgestimmt. Des Weiteren verkehren dort die Linien 386 und 387, die besonders auf die Fahrbedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet sind sowie zeitweise die Linien 218 nach Wolfsburg und 427 nach Braunschweig.

2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

Es werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mehrere private Grünflächen festgesetzt.

Die private Grünfläche von rd. 0,50 ha, die für die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens geplant ist, wurde entsprechend mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" versehen.

Darüber hinaus wurden private Grünflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt, die durch überlagernde Festsetzungen, ebenfalls den vorgesehenen Nutzungen entsprechend, in ihren Zweckbestimmungen näher bestimmt werden. Es handelt sich dabei um private Grünfläche mit folgenden Überlagerungen:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Fläche zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben **B** .

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Nutzung der Fläche wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 6 näher bestimmt: Es ist auf rd. 0,02 ha ein mesophiles Grünland (GMF) zu entwickeln und zu unterhalten. Die private Grünfläche ist mit dieser Nutzungsregelung als Abstandsfläche zur Sicherung der Belichtung und Belüftung vor dem westlich stehenden Gebäude notwendig. Durch die Nutzungs- und Unterhaltungsbindung wird sie gleichsam zur Aufwertung des Naturraums genutzt ohne die Abstandsfunktion einzubüßen.

Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden zwei Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, unterschieden mit den Kennbuchstaben **A** und **B** .

Die Fläche mit dem Kennbuchstaben **A** liegt in dem sonstigen Sondergebiet (SO) "Tiergarten". Ihre Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 näher bestimmt. Auf der Fläche ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) anzulegen und zu unterhalten. Durch die Strauch-Baumhecke wird ein Sichtschutz zwischen der Stellplatznutzung des sonstigen Sondergebiets "Tierpark" und den nördlich gelegenen eingeschränkten Dorfgebieten erreicht, der die visuellen Auswirkungen der Stellplatzanlage abmildert. Die Festsetzung ist inhaltlich aus der planungsrechtlich darunterliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" übernommen und dient der Komplettierung der dort nach Osten weitergeführten Festsetzung gleichen Inhalts. Die vorliegende Planung ist dadurch dessen 2. Änderung. Die zugehörige textliche Festsetzung Ziffer 4 ist inhaltsgleich aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen worden, da für diesen Sachverhalt keine inhaltliche Veränderungsabsicht mit der vorliegenden Planung verfolgt wird. Die Aufnahme der rd. 0,003 ha großen Fläche in die vorliegende Planung geschieht allein aufgrund des Erfordernisses, die Umgrenzung der 'Anpflanzungsfläche' an die Lage der neu geplanten Erschließungsstraße anpassen zu müssen.

Die Fläche mit dem Kennbuchstaben **B** liegt im Wesentlichen zwischen dem Dorfgebiet (MD) und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" und hat eine Größe von rd. 0,08 ha. Ihre Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 5 näher bestimmt. Auf der Fläche ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) anzulegen und zu unterhalten. Durch die Strauch-Baumhecke wird ein Sichtschutz zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den eingeschränkten Dorfgebieten erreicht, der die visuellen Auswirkungen der großen Hofstelle abmildert.

Die westliche überlagert eine private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung und gliedert sich mit einer Breite von 8 m über die gesamte Länge an das Dorfgebiet mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle an. Sie dient der Schaffung einer Baum-Strauchhecke zur Gliederung der Siedlungsfläche und zur wechselweisen optischen Abschirmung der Nutzungen des Dorfgebietes und der eingeschränkten Dorfgebiete. Die textliche Festsetzung Ziffer 4 bestimmt die notwendigen Details der Anpflanzfestsetzung. Die beigefügte "Artenliste Gehölze für grünordnerische Maßnahmen" entstammt dem Landschaftsplan der Gemeinde Lehre. Sie wurde für diesen Verwendungszweck durch einen Fachplaner zusammengestellt.

2.1.5 Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze

Die Fläche für Stellplätze von rd. 0,03 ha wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung ist dem Grunde nach aus der planungsrechtlich darunterliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" übernommen worden. An dieser Stelle ist dort eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die in der zugrundeliegenden Planung auch in die Bereiche reichte, die mit der vorliegenden Planung westlich benachbart als Straßenverkehrsfläche oder als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird. Daher wird das sonstige Sondergebiet "Tierpark" nur soweit in die vorliegende Planung aufgenommen, wie es notwendig ist, um zeichnerisch verdeutlichen zu können, dass die von Osten kommenden Linien der Fläche für Stellplätze wieder zu einer Umgrenzung geschlossen werden können. Die Umgrenzung wird dazu mit einem Abstand von 3 m parallel zur westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche geführt, um auf dem damit geschaffenen Zwischenraum zwischen Straße und Stellplätzen planungsrechtlich eine Fläche für eine Randeingrünung vorzuhalten, zur gestalteten Einbindung der Stellplatzanlage in den Siedlungsraum.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Unter den von dieser Festsetzung betroffenen zwei Flächen von zusammen rd. 0,03 ha verlaufen Transportleitungen der öffentlichen Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung. Zur rechtlichen Sicherung der Zugänglichkeit werden die Flächen mit dieser Festsetzung belegt, zugunsten der betroffenen Leitungsträger.

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne

Die vorliegende Planung überlagert teilweise den ansonsten weiter südlich und südöstlich angrenzenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof". Er ist mit seinem Urplan am 15.05.1979 und mit seiner 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung am 30.12.2004 in Kraft getreten.

Im Nordwesten grenzt des Weiteren der Bebauungsplan "Essehof VII" an, in Kraft getreten am 20.02.1974.

Nachrichtliche Übernahmen

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt mit etwa 38 m geringstem Abstand zur Nordostecke des Geltungsbereichs die Ferngasleitung Hordorf – Allerbüttel (GTL0000206/DN 300) der Avacon AG. Der Leitungsverlauf wird zeichnerisch wiedergegeben um zu verdeutlichen, dass sie planerisch wahrgenommen und beachtet wurde, ihre Belange aber nicht durch die vorliegende Planung berührt werden.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

2.2 Flächenbilanz

| Nutzungen | | | | Fläche | Anteil [%] | Fläche | Anteil [%] |
|---|--|----------|-----|---------|------------|----------------|------------|
| Dorfgebiet (MD) | | | | 0,73 ha | 19,3 | | |
| Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) | | | | 2,04 ha | 54,2 | | |
| Baugebiete | SO pur | 0,01 ha | 0,4 | 0,04 ha | 1,2 | 2,82 ha | 74,7 |
| | Sondergebiet "Tierpark" (SO) mit Festlegung Stellplätze | 0,03 ha | 0,7 | | | | |
| | mit Baum-Strauch-Hecke | 0,003 ha | 0,1 | | | | |
| Fläche für den Gemeinbedarf (DGH & FFw) | | | | | | 0,03 ha | 0,8 |
| Verkehrsflächen | Straßenverkehrsfläche | | | 0,30 ha | 8,1 | 0,32 ha | 8,5 |
| | Öffentliche Park[platz]fläche | | | 0,02 ha | 0,5 | | |
| Private Grünflächen | Regenwasserrückhaltebecken (RRB) | | | 0,49 ha | 13,1 | 0,60 ha | 16,0 |
| | mit Festlegung mesophiles Grünland (GMF) | | | 0,02 ha | 0,6 | | |
| | mit Festlegung Baum-Strauch-Hecke (HFM) | | | 0,08 ha | 2,3 | | |
| | | | | | | 3,77 ha | 100 |

2.3 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel

Im Umkreis der vorliegenden Planung befinden sich vier Altlastenstandorte:

- Standortnr. 1540144009 "Am Sülzenberg, Essehof":
Nördlich in etwa 330 m, jenseits der Autobahn.
- Standortnr. 1540144011 "Lehrer Wald; BAB (Kilometer 158)":
Ostnordöstlich in etwa 825 m im Wald Sülze nah der Autobahn.
- Standortnr. 1540144015 "Tierpark Essehof":
Ostsüdöstlich in etwa 430 m, kurz vor dem Essewald.
- Standortnr. 1540144010 "An der BAB E8":
Nordwestlich in etwa 510 m im Wald nördlich des
Autobahn-Rastplatzes Essehof (Nordseite)

Nach Auskunft der das Altlastenkataster führenden Unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Helmstedt wird aufgrund der Entfernungen zum Planbereich nicht mit einer direkten Beeinträchtigung durch die vier Standorte gerechnet. Die mittelbaren Auswirkungen auf das Grundwasser im Plangebiet und die Fließrichtung des Grundwassers wurden bisher nicht untersucht, da die Altablagerungen von nachrangiger Bedeutung sind. Bei einer geplanten Grundwassernutzung wird eine jährliche Kontrolluntersuchung von Brunnen empfohlen, da mit einer ubiquitären Belastung durch diffuse Stoffeinträge, z.B. aus der Landwirtschaft, generell zu rechnen sei.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches ist nicht bekannt. Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition durchgeführt. Ein Verdacht auf Abwurfkampfmittel hat sich dabei nicht ergeben.

2.4 Baugrund

Aufgrund den Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS³⁾ und der Auskünfte des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sowie des Landkreises Helmstedt sind über den Baugrund des vorliegenden Änderungsbereichs folgende Charakteristika bekannt:

- Nach der Bodenübersichtskarte (BUEK50) in einer Zone des Bodentyps Pelosol-Pseudogley, mit Übergangsbereichen im Nordwesten zu Pseudogley-Braunerde und auf der östlichen Seite zu Ranker.
Dieser Boden ist ein setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.
- In Folge des anzutreffenden Bodentyps Pelosol-Pseudogley wird der Bereich auch als seltener Boden kartographiert.
- Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit 'sehr hoch' (zweithöchste von sieben Stufen) bewertet.
- Planbereich liegt in einem Gebiet einer unterirdischen Salzstruktur, in Gestalt einer Fläche der Salzintrusion.
- Planbereich liegt in einem Gebiet der Sulfatgesteinsverbreitung bis in 200 m Tiefe.
- Planbereich liegt in einem Gebiet ausgeprägten Grundwasserstockwerksbaus

Der Landkreis Helmstedt hat die vorstehende Information zur Sulfatgesteinsverbreitung ergänzt mit dem Hinweis, dass im Geltungsbereich Sulfatgestein bereits in geringerer Tiefe anstehe. *"Oberflächennah vorkommende Sulfatgesteine (Gips/Anhydrit) stellen eine Gefährdung für Bohrungen dar, da es bei der Bohrungsherstellung zu einer Neuanbindung von Wasser an sulfatführende Schichten kommen kann. Diese Wasseranbindung kann zu einer Umwandlung von Anhydrit in Gips mit einhergehender Volumenzunahme und Geländehebung zur Folge haben und zum anderen zu Subrosion führen"* (Erläuterung aus dem NIBIS³-Kartenserver). Bei einem ausgeprägten Grundwasserstockwerksbau besteht die Gefahr, die hydraulischen Verbindungen des Grundwassers zu stören. Aufgrund dieser beiden Untergrundcharakteristika hat der Landkreis Helmstedt mitgeteilt, dass eine Erdwärmennutzung im Planbereich nur bedingt zulässig ist. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dasselbe kann wegen mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel (0,7 m bis 1,3 m unter Geländeoberkante) und geländenahem Stauwasser auch für Erdwärmekollektoren gelten. Im Übrigen verweist er auf den vom Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) eingeführten "Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann.

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Kreide, Jura, Keuper) in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im Umkreis bis

³⁾ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS³-Kartenserver).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

8 km Entfernung bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Zur Beurteilung der Eigenschaften und des Schadstoffgehalts des Baugrunds im Geltungsbereich wurde ein Gutachten erstellt ⁴⁾, aus dem nachfolgende Aussagen und Zitate stammen. Es enthält Aussagen zu:

- Untersuchungsergebnisse > Baugrundverhältnisse,
- Untersuchungsergebnisse > Grundwasserverhältnisse,
- Fachtechnische Beurteilung > Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Fachtechnische Beurteilung > Bebaubarkeit des Bodens, einschließlich generelle Hinweise und Empfehlungen zur Gründung von Gebäuden und
- Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen.

> Baugrundverhältnisse

"Unter rd. 20 bis 40 cm **Mutterboden** wurden angetroffen:

- **Ton (Pleistozän):** schwach bis stark schluffig, schwach bis stark sandig, steife Konsistenz, geringe bis mittlere Plastizität, mäßig tragfähig, bei etwaigen Aufweichungen gering tragfähig
- **Jura-Ton:** schluffig, schwach sandig, steife bis halbfeste Konsistenz, mittlere Plastizität, mäßig tragfähig, bei etwaigen Aufweichungen gering tragfähig" [S. 4].

Hinweis des Gutachters: "Der Ton ist sehr witterungs- und strukturempfindlich und neigt zu starker Aufweichung. Das Erdplanum sollte daher nur kurzzeitig der Witterung ausgesetzt werden" [S. 12]. Die genaueren Einzelheiten der Bodenverhältnisse können u.a. der Gutachten-Anlage 3 – Schichtprofilverzeichnisse und der Gutachten-Anlage 8 – Homogenbereiche sowie die erdbautechnische Klassifikation der beiden oben genannten Bodenarten dem weiteren Gutachtentext entnommen werden.

> Grundwasserverhältnisse

"In den sandigen Partien der Tone wurde eine geringe Grundwasserführung festgestellt.

Der Grundwasserspiegel wurde bei der Baugrunderkundung am 21.08.2017 zwischen ca. 0,7 und 1,3 m unter Geländeoberfläche (GOF) angetroffen. Es handelt sich um einen niederschlagsbedingt mittleren bis hohen Grundwasserspiegel. Nach langanhaltenden Perioden mit starken Niederschlägen ist ein zeitweiser Anstieg über die gemessenen Werte hinaus möglich.

Auf den sehr schwach wasserdurchlässigen Tonen ist zeitweise die Bildung von Stauwasser zu erwarten. Örtlich sind geländenahe Stauwasserspiegel anzunehmen.

⁴⁾ Ingenieurbüro Baugrund – Grundwasser – Altlasten (BGA) GbR: Geotechnischer und abfalltechnischer Untersuchungsbericht (Die/UII/Neu-3100.17). Braunschweig, 20.10.2017.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Das Grundwasser ist nicht betonangreifend nach DIN 4030 (s. [Gutachten-] Anlage 6)" [S. 5].

> Versickerung von Niederschlagswasser

"Für die planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser i.S. des DWA Arbeitsblatt A 138 liegen sehr ungünstige Verhältnisse vor.

Der unter dem Mutterboden vorliegende Ton und die darunter festgestellte Schicht aus Jura-Ton sind nur schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig. In diesen Schichten ist eine planmäßige technische Versickerung nicht möglich" [S. 8].

> Beurteilung der Bebaubarkeit, generelle Hinweise und Empfehlungen zur Gründung von Gebäuden

"In den Kleinrammbohrungen wurden keine gering tragfähigen Bodenarten festgestellt. Das Gebiet kann daher wie vorgesehen mit Wohnhäusern bebaut werden. Es können Flachgründungen auf bewehrten Streifen- und Einzelfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen eingeplant werden. Die frostsichere Gründungstiefe beträgt mind. 1 m. Der vorliegende Ton ist nur mäßig tragfähig. Daher sind ggf. Polsterschichten aus Kies-Sand unter den Gründungsebenen einzubauen.

Die für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern üblicherweise angenommenen zulässigen Sohldrücke in der Größenordnung von $\sigma_{0,zul} = 150...180 \text{ kN/m}^2$, entsprechend Bemessungswerten des Sohlwiderstands in der Größenordnung von $\sigma_{R,d} = 210...250 \text{ kN/m}^2$ lassen sich hier voraussichtlich nachweisen. Bei höheren Lasten sind die aufnehmbaren Sohldrücke unter Berücksichtigung des Setzungsverhaltens zu ermitteln. Zur Trockenhaltung der Baugruben können in Abhängigkeit von den Aushubtiefen und den Wasserständen während der Bauausführung örtlich Grundwasserabsenkungen notwendig werden. Hierzu sind offene Wasserhaltungen ausreichend. Die Wohnhäuser sind gegen aufstauendes Sickerwasser, z.B. entsprechend DIN 18195-6 abzudichten. Alternativ kann die Anordnung von Dränanlagen mit entsprechend verminderten Anforderungen an die Abdichtung in Erwägung gezogen werden. Einzelheiten hierzu sind im Zuge der objektbezogenen Untersuchungen festzulegen." [S. 9]

Hinweis des Gutachters: "Der vorliegende Bericht gilt nur für den Kanal- und Straßenbau im Zuge der Erschließungsarbeiten. Für die gründungstechnische Beurteilung der geplanten Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern sind entsprechend DIN 4020 jeweils objektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Der Ton ist sehr witterungs- und strukturempfindlich und neigt zu starker Aufweichung. Das Erdplanum sollte daher nur kurzzeitig der Witterung ausgesetzt werden" [S. 12].

Weiter fachtechnische Beurteilungen zum Straßen- und Kanalbau können dem Gutachten entnommen werden.

> Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen

Die Untersuchung des Asphalts aus der Kleinrammbohrung (KB) 1 vom Parkplatz an der Südseite der Straße "Am Tierpark", gegenüber der Feuerwehr, hat eine Asbestbelastung ergeben. Das Material muss bei Entsorgung als gefährlicher Abfall im Nachweisverfahren deponiert werden (Andienungs- und Nachweispflicht bei der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfall mbH – NGS, Hannover). Der Asphalt der KB 2 aus der Fahrbahnfläche "Am Tierpark" hat keine Indikation als gefährlicher Abfall.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Ferner wurden fünf Boden-Mischproben untersucht: je eine der Tragschichten von Parkplatz und Fahrbahn der Straße "Am Tierpark", des Mutterbodens, des Tons (Pleistozän) sowie des Jura-Tons. Die Untersuchungen haben ergeben, dass es sich im Fall der Entsorgung um nicht gefährliche Abfälle handelt. Als Umgang wird benannt:

- Verwertung des Mutterbodens zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht
- Vorrangig stoffliche Verwertung der Tone, Sande und Kiese im Erdbau gemäß TR Boden ⁵⁾
- Alternativ Beseitigung auf Deponie für nicht gefährliche Abfälle
- Entsorgung im vereinfachten Verfahren (keine Andienungs- und Nachweispflicht bei der NGS)

2.5 Bodenschutz

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

2.6 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauherren, dem Gemeindebrandmeister der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt zu regeln.

2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich und seiner relevanten Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Fundstellen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt im Planbereich und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Die

⁵⁾ Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Behörde sieht auch keine Gesichtspunkte, die auf eine erhöhte Fundhoffigkeit hindeuten könnten. Sollte es wider Erwarten dennoch zu archäologischen Funden kommen, so gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG bzw. DSchG ND) und insbesondere die Meldepflicht aus dieser Vorschrift gegenüber dem Landkreis als Untere Denkmalbehörde.

2.8 Immissionsschutz

2.8.1 Geruchsmissionen

Zur Beurteilung der Frage, ob im Bereich der vorliegenden Planung durch Tierhaltung im Ort Geruchsmissionen zu erwarten sind, die im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als erhebliche Belästigung und damit als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten sind, wurde als Grundlage der Planung eine gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung des Geltungsbereichs erarbeitet⁶⁾. Der methodische Ablauf ist:

- Die vorhandenen Tierplatzzahlen der beiden im Ort vorhandenen tierhaltenden Betriebe wurden von den Betreibern erfragt und mit den Daten der Gemeinde abgeglichen. Weiterhin wurden die Landwirte zu konkreten Erweiterungsmaßnahmen befragt.
- Es wurde sensorisch geprüft, ob von dem am Ortsrand gelegenen Tierpark ebenfalls relevante Geruchsemissionen ausgehen.
- Die Geruchsemissionen der Stallanlagen und Nebeneinrichtungen wurden anhand von Konventionenwerten der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 bestimmt.
- Auf dieser Emissionsdatenbasis erfolgten Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bereich der vorliegenden Planung und ihrer Umgebung.
- Die Ergebnisse wurden anhand der Maßstäbe der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) bewertet.

Geruchsmissions-Richtlinie

Das Gutachten führt dazu aus: *"Geruchsbelastungen werden nach der GIRL als relativer Anteil von Geruchsstunden an den Jahresstunden ermittelt. [...] Das Auftreten von anlagenbezogenen Gerüchen in mindestens 10 % der Messzeit wird als "Geruchsstunde" gewertet. Der relative Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden, bei dessen Überschreitung eine Geruchsgesamtbelastung in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten ist (Immissionswert), ist von der baulichen Nutzung der betroffenen Bereiche abhängig."*

Geruchsmissions-Richtlinie: Geruchs-Immissionswerte

| Wohn-/ Mischgebiete | Gewerbe-/ Industriegebiete | Dorfgebiete |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 0,10 (10 % der Jahresstunden) | 0,15 (15 % der Jahresstunden) | 0,15* (15 % der Jahresstunden) |

* gegenüber Gerüchen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

⁶⁾ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre, Bebauungsplan "Uhlenbusch", innerhalb der Ortschaft Essehof. TÜV-Auftrags-Nr.: 8000665569 / 218IPG039. Hannover, 29.08.2018.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Emissionsorte

"Auf der **Hofstelle A** [Im Altdorf 6] sind 3 Einzelställe vorhanden: Im Liegeboxenlaufstall einschließlich einer Erweiterung sind 68 Plätze für Milchkühe, 32 Plätze für Jungrinder, 8 Kälberplätze und 7 Anbindeplätze für Kühe vorhanden. [...]"

Im älteren Kuhstall sind Bereiche für 12 trockenstehende Kühe, 10 Färsen und 8 Jungrinder vorhanden.

Im dritten eingestreuten Stall sind 18 Plätze für Jungrinder aufgestellt. Der Stall ist in der Regel nur im Winterhalbjahr belegt.

Im westlichen Bereich ist ein offener Güllebehälter mit 10,3 m Durchmesser vorhanden. Im nördlichen Teil der Hofstelle befindet sich das Silagelager.

Zu möglichen Erweiterungsabsichten gab der Leiter des Betriebes A an, dass er plane, den Bestand an Milchkühen auf 120 Kopf zu erhöhen. Dazu bestehen Überlegungen, den vorhandenen Milchviehstall nach Westen und Norden zu erweitern. Die Anzahl der auf dem Hof gehaltenen Jungrinder soll etwa gleich bleiben. [S. 14]"

"Auf der **Hofstelle B** [Im Altdorf 9] sind 4 Einzelställe vorhanden: Im Liegeboxenlaufstall werden 30 Milchkühe, im Jungviehstall 25 Jungrinder und im Kälberstall maximal 10 Kälber gehalten. Der vierte Stall ist ein Winterquartier für die Mutterkuhherde (Herefords). Diese umfasste beim Ortstermin 6 Kühe und 9 Kälber/Jungrinder. [...] Die Mistplatte liegt südlich des Kuhstalls. Eine Silageplatte zur Lagerung von Raufutter befindet sich im Süden der Hofstelle. [S. 14]"

"Der **Tierpark Essehof** hält ca. 30 verschiedene Tierarten. Die einzelnen Kopffzahlen sind jedoch gering. Die Tiere haben große Flächen zur Verfügung und werden sehr sauber gehalten. [...] Es wird davon ausgegangen, dass durch den Tierpark keine relevanten Geruchsbelastungen im Plangebiet verursacht werden. [...]"

Im Bereich Altdorf befindet sich noch eine **Pferdehaltung**. Deren Einfluss ist nach den Eindrücken vor Ort ebenfalls nicht relevant. [S. 15]"

Immissionsprognose

Die zu erwartende Geruchsbelastung, unterschieden nach aktuellem Ist-Zustand des Tierbestands und angekündigt erweitertem Bestand kann den Abbildungen der nächsten Seite entnommen werden. Die Abbildungen des Gutachtens zeigen in dem Bearbeitungsraster der Prognose mit rot geschriebenen Prognosewerten Überschreitungen des nach GIRL einzuhaltenden Jahresstundenanteils an. Die dunkelblauen Werte sind Prognosen, die den zulässigen Grenzwert für Geruchsbelastungen in (eingeschränkten) Dorfgebieten einhalten.

Unter dem Beurteilungsraster der Geruchsprognose liegt ein zwischenzeitlich überarbeiteter Stand des Bebauungsplans; hellblaue Linien geben dort die Gebietsgrenzen und die Lage der Baugrenzen an. Zur besseren Übertragbarkeit der Prognose auf den aktuellen Planungsstand wurde dieser im Schwarzdruck darüber geblendet. Grenzen sind mit durchgezogenen schwarzen Linien, die Baugrenzen mit schwarzen Strich-Punkt-Linien gezeichnet.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt



Überlagerungen Geruchsbelastung – aktueller B-Plan: ↑ Tierhaltung Ist-Zustand

Überlagerungen Geruchsbelastung – aktueller B-Plan: ↓ Tierhaltung mit Erweiterung



Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Die Gemeinde legt der weiteren Bauleitplanung die durch den Landwirt "A" angekündigte Erweiterung der Tierhaltung zu Grunde, um dem Betrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit bauleitplanerisch offen zu halten. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Hofstelle sind allerdings trotzdem deutlich begrenzt, obwohl der vorliegende Bebauungsplan eine einschränkende Wirkung vermeidet: Einerseits wegen der begrenzten Grundfläche der bereits dicht bebauten bzw. genutzten Hofstelle, andererseits wegen der gewachsenen, engen Nachbarschaft zu angrenzenden Wohngrundstücken, an denen die berechneten Immissionswerte der Jahresstundenanteile für gewachsene Bestandsituationen z.T. so hoch sind, dass keine Verschlechterung der Immissionssituation mehr möglich ist.

Die Prognoseergebnisse der Geruchsbelastung mit erweiterter Tierhaltung zeigen, dass sie im Plangebiet insgesamt zwar geringfügig ansteigt, aber dass nur in einem zusätzlichen Berechnungsquadrat die Belastung den Wert von 15 % übersteigt. Der Bebauungsplan wurde daraufhin in der Festsetzung der Baugrenzen überarbeitet. Durch die bauordnungsrechtliche Pflicht, die Hauptnutzungen nur innerhalb der Baugrenzen anordnen zu dürfen, wird erreicht, dass bspw. sowohl das Wohngebäude als auch die an die Gebäude angebaute Haupt-Freiraumnutzung durch z.B. eine Terrasse oder einen Balkon innerhalb der Baugrenzen liegen müssen, und damit in den Flächen mit einem Jahresstundenanteil von maximal 15 %. Durch die textliche Festsetzung Ziffer 2 wird in diesem Sinne auch für nicht mit dem Hauptgebäude verbundene geschützte Freisitze diese ebenfalls innerhalb der Baugrenzen liegen müssen. Die eingeschränkten Dorfgebiete umfassen darüber hinaus auch Flächen mit Geruchsbelastungen von rechnerisch über 15 % Jahresstundenanteil als zusätzlichen Freiraum, in dem die Errichtung bzw. Anlage von Hauptnutzungen nicht zulässig ist, da sie außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen liegen. Sie stehen dagegen der allgemeinen Freiraumnutzung und der Errichtung von weiteren Nebenanlagen z.B. Garagen zur Verfügung.

Das Gutachten fasst die Ergebnisse der Geruchsimmisionsprognose folgendermaßen zusammen: *"Nach der Geruchsimmisions-Richtlinie gilt für Wohngebäude im Dorfgebiet der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden zur Abgrenzung einer erheblichen Belästigung. Dieser Immissionswert wird eingehalten, teilweise aber nahezu ausgeschöpft."*

Die Geruchsbelastung ist unter diesen Voraussetzungen in einem ausgewiesenen Dorfgebiet nicht als erhebliche Belästigung und nicht als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne der § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzustufen. Es wird aber empfohlen, deutlich auf die zu erwartende dörfliche Geruchsbelastung hinzuweisen."

Das anzuwendende Beurteilungsmodell der GIRL besagt, dass es für das Wohnen in Dorfgebieten rechnerisch mit einem Anteil von höchstens 15 % der Jahresstunden zu relevanten Geruchsimmisionen innerhalb der Berechnungsquadrate kommen darf. Diese Geruchsimmisionen werden vom Gesetzgeber als typisch für neugeplante Dorfgebiete betrachtet und sind deshalb als ortsüblich zu tolerieren. Daher wird Personen, die sensibel auf Gerüche reagieren, empfohlen, diesen Sachverhalt bei der Bewertung ihres Kaufinteresses eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen.

2.8.2 Schallimmisionen

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung einer Fläche im Nordosten Essehofs für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Auf diesen Bereich für die Umsetzung des Planungsziels wirken

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

sich verschiedene Schallemittenten der Umgebung aus. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Autobahn im Norden, den Tierpark Essehof im Südosten, das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr im Süden, allesamt in der Umgebung des vorliegenden Geltungsbereichs, sowie um einen Landwirtschaftsbetrieb im Südwesten innerhalb des Plangebiets. Zur Beurteilung der neu geplanten Nutzungen in dieser Immissionssituation wurde die Planung einer schalltechnischen Untersuchung⁷⁾ unterzogen. Darin wurde geprüft, ob die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"⁸⁾ eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um Empfehlungen für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung wünschenswert ist, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird. Die berechneten Geräuschimmissionen sind dabei getrennt nach den einzelnen Lärmquellenarten (Verkehr, Freizeit, Gewerbe) jeweils mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen. Der schalltechnische Orientierungswert für Dorfgebiete, gleich ob eingeschränkt oder nicht, beträgt in der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) sowie in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A) bei Verkehrslärmimmissionen bzw. 45 dB(A) bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, einschließlich Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. In der Beurteilungszeit 'Tag' sind die Orientierungswerte bei der Beurteilung der Immissionssituationen innerhalb von Gebäuden mit Aufenthalts-, Schlaf- und Büroräumen und für einen geschützten Wohnbereich im Außenraum (z.B. Terrasse, Balkon, Loggia) anzuwenden. In der Beurteilungszeit 'Nacht' gibt es keinen Schutz von Außenwohnbereichen.

Verkehrslärm

Unter Verkehrslärm wird der durch die Nutzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen verursachte Schall verstanden. Als maßgebliche Lärmquelle betrachtet das Gutachten den Verkehr auf der A 2. Die Verkehre auf den übrigen Straßen im Ort (L 635, K 59, Gemeindestraßen) werden wegen des geringeren Verkehrsaufkommens als nicht immissionsrelevant eingestuft. Die auf der nächsten Seite folgende Tabelle zeigt die berechneten Geräuschimmissionen im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Höhe der Immissionspunkte der Prognoserechnung ergibt sich aus der Verkehrslärmschutzverordnung⁹⁾ und ist in Höhe der Geschossdecke anzusetzen.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms der A 2 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD/ MDe) tagsüber um bis zu 1 dB(A) in einem kleinen Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets und nachts um bis zu 6 dB(A) in weiten Teilen des Geltungsbereichs überschritten. Die berechnete Überschreitung zur Tagzeit um bis zu 1 dB(A) ist so gering, dass sie an der Grenze des messbaren und deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle der Mehrzahl der Betroffenen liegt. Zudem besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit, besonders geschützte Freisitzbe-

⁷⁾ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Uhlenbusch" in Essehof (Gemeinde Lehre). Gutachtennr. 163883. Isernhagen, 25.06.2018.

⁸⁾ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

⁹⁾ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

reiche im Schallschatten der Gebäude als 'architektonische Selbsthilfe' anzulegen. Zudem liegt der Orientierungswert Tagzeit der Baugebietskategorie "Kerngebiet" (MK), zu deren Regelnutzung ebenfalls das Wohnen gehört, bei 65 dB(A) und damit hörbar höher als die vorausberechnete Überschreitung auf einer kleinen Fläche eines eingeschränkten Dorfgebiets. In der Gesamtschau der Umstände hält die Gemeinde die Überschreitung für hinnehmbar. Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen wird baulicher Lärmschutz erforderlich (siehe Abschnitt "Textliche Festsetzungen zum Schallschutz" am Ende des Kapitels).

Tabelle: Prognose Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm im Plangebiet

| Bezug (Baugebiet) | Höhe (Immissionspunkt) [m] | Geräuschimmissionen (Prognoserechnung) | | Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe) | | Überschreitung | |
|-----------------------|----------------------------------|---|------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| Neubaugebiet (MDe) | 3,0 (EG) | bis 60 | bis 55 | 60 | 50 | keine | bis 5 |
| | 5,8 (1. OG) | bis 61 | bis 56 | | | bis 1 | bis 6 |
| Im Altdorf 6 (MD) | 5,8 (1. OG) | 58 | 53 | | | keine | bis 3 |

Freizeitlärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flächen des Tierparks Essehof. Die Fläche zwischen den neu geplanten eingeschränkten Dorfgebieten und der Straße "Am Tierpark" wurde durch den Bebauungsplan "Tierpark Essehof" im Wesentlichen als Stellplatzanlage des Tierparks festgesetzt. In diesem Umfang wurde die Stellplatznutzung im Gutachten berücksichtigt, obwohl zu Planungsbeginn die Fläche nur teilweise so genutzt wurde. Der Tierpark selbst liegt südlich der Straße. Freizeit- und Vergnügungsstätten werden nach der niedersächsischen Freizeitlärm-Richtlinie¹⁰⁾ beurteilt; im weiteren Sinne sind hierunter auch Zoos und Tierparks zu verstehen. Dabei berücksichtigt das Gutachten entsprechend der vorhandenen Öffnungszeiten (09 bis 19 Uhr) ausschließlich eine Tagnutzung, unter zugrunde legen des typischen Kommunikationslärms innerhalb des Tierparks sowie des Parkplatzlärms nach dem Verfahren der Parkplatzlärmstudie. Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle typischen Geräusche eines Parkplatzes wie Unterhaltungen, Parkvorgänge oder das Zuschlagen von Autotüren und Kofferraumklappen in einem konservativen Ansatz berücksichtigt werden. Die folgende Tabelle zeigt die berechneten Geräuschimmissionen im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Höhe der Immissionspunkte ergibt sich aus der TA Lärm¹¹⁾ und ist in Höhe der Mitte der Fenster anzusetzen.

Im Ergebnis des Gutachtens werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die berechneten Immissionen des Tierparks im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Planung eingehalten, größtenteils sogar deutlich unterschritten. Daher sind aufgrund des Freizeitlärms keine bauleitplanerischen Maßnahmen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

¹⁰⁾ Freizeitlärm-Richtlinie. GRdErl. d. MU, d. MI, d. ML, d. MS u. d. MW vom 25.05.2012, GRdErl. vom 08.01.2001 (Nds. MBl. S. 201)

¹¹⁾ 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Vom 26.08.1998 (GMBL. 1998, Nr. 26, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Tabelle: Prognose Geräuschimmissionen durch Freizeitlärm im Plangebiet (nur Tagnutzug)

| Bezug (Baugebiet) | Höhe (Immissions- punkt) [m] | Geräuschimmissionen (Prognoserechnung) | | Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe) | | Überschreitung | |
|------------------------|---------------------------------------|---|------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| Neubaugebiet (MDe) | 2,5 (EG) | bis 54 | ./. | 60 | ./. | keine | ./. |
| | 5,3 (1. OG) | bis 54 | ./. | | | keine | ./. |
| Im Altdorf 6 * (MD) | 5,3 (1. OG) | 44 | ./. | | | keine | ./. |

Gewerbelärm

Die Lärmimmissionen der Landwirtschaft im Südwesten sowie angrenzend des Dorfgemeinschaftshauses, der Feuerwehr und des Altglascontainers südlich des Plangebiets sind als Gewerbelärm gem. TA Lärm zu betrachten. Weitere relevante Gewerbelärmquellen in der Umgebung liegen nicht vor. Die folgende Tabelle zeigt die berechneten Geräuschimmissionen im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Höhe der Immissionspunkte ergibt sich aus der TA Lärm und ist in Höhe der Mitte der Fenster anzusetzen.

Tabelle: Prognose Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet (einschließl. DGH-Nutzung)

| Bezug (Baugebiet) | Höhe (Immissions- punkt) [m] | Geräuschimmissionen (Prognoserechnung) | | Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe) | | Überschreitung | |
|------------------------|---------------------------------------|---|------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| Neubaugebiet (MDe) | 2,5 (EG) | bis 59 | bis 62 | 60 | 45 | keine | bis 17 |
| | 5,3 (1. OG) | bis 58 | bis 60 | | | keine | bis 15 |
| Im Altdorf 6 * (MD) | 5,3 (1. OG) | 35 | 36 | | | keine | keine |

* Die Geräuschimmission aufgrund des eigenen Betriebs wurde richtliniengerecht nicht berücksichtigt.

Die berechneten Gewerbe-Lärmimmissionen unterschreiten in den Baugebieten des Geltungsbereichs den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber. In der Nacht gibt es Überschreitungen des Orientierungswerts im Süden am Dorfgemeinschaftshaus (DGH). Sie beruhen auf möglichen Veranstaltungen, die tlw. den Außenraum nutzen und in die Nachtzeit hineingehen. Da solche Veranstaltungen aber nur wenige Mal im Jahr vorkommen, werden sie als 'seltene Ereignisse' gewertet und in der Prognoseberechnung bleiben sie unbeachtet. Ohne Berücksichtigung der in die Nachtzeit reichenden Veranstaltungen wird der Orientierungswert deutlich unterschritten. Bei einem 'seltenen Ereignis' würde der schalltechnische Orientierungswert in der Nacht nur auf einem maximal 3 m breiten Streifen entlang der Plangebietsgrenze auftreten. Aus Vorsorgegründen wird die Baugrenze in diesem Bereich mit einem Abstand von 5 m zum Rand des Plangebiets geführt. Innerhalb der Baugrenzen würde an einem möglichen Wohngebäude der schalltechnische Orientierungswert somit bereits eingehalten werden. Weitere bauleitplanerische Maßnahmen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher nicht erforderlich.

Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärm bedürfen weitergehender Betrachtungen, einer sachgerechten Abwägung der Vor- und Nachteile und ggf. der Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes. Als Mittel zur Beeinflussung der Immissionen sind grundsätzlich möglich:

1. raumplanerische Maßnahmen durch bspw. Vergrößerung des Abstands zwischen Lärmquelle und Immissionsort,
2. aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle durch bspw. Betriebsbeschränkungen, Lärmschutzwand oder -wall sowie
3. passive Lärmschutzmaßnahmen am Immissionsort durch Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen.

Im Ort Essehof sind alternative Standorte für die Entwicklung von (eingeschränkten) Dorfgebieten oder von Wohngebieten nicht möglich, da es im Ort keine inneren Entwicklungsflächen gibt und an den anderen Ortsrändern stärkere Hinderungsgründe bestehen als am vorliegenden Standort (s.a. Standortdiskussion der 19. Änderung des Flächennutzungsplans). Ein anderer Standort zur Baulandentwicklung mit größerem Abstand zur Lärmquelle Autobahn ist daher nicht möglich. Als aktiver Lärmschutz ist unmittelbar südlich der Autobahntrasse eine 6 m hohe Lärmschutzwand vorhanden, die von Westen kommend nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs in einer Entfernung von minimal rd. 270 m endet. Das Lärmschutzgutachten sagt dazu: "*Eine Verlängerung der Lärmschutzwand würde allerdings nur eine geringfügige Verbesserung der Geräuschimmission um 1 bis 2 dB(A) bewirken, was nicht im Verhältnis zum Aufwand dieser Maßnahme steht.* [S. 20]" Zur Verringerung der Schallimmissionssituation verbleibt daher nur die Möglichkeit des passiven Schallschutzes.

- Verkehrslärm nachts > Festsetzung passiven Schallschutzes

Aufgrund des Straßenverkehrslärms der A 2 wird nachts der schalltechnische Orientierungswert für Dorfgebiete (MD/ MDe) um bis zu 6 dB(A) in weiten Teilen des Geltungsbereichs überschritten.

Da ohne die vorliegende Planung in Essehof eine Eigenentwicklung für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nicht möglich ist, wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 passiver Schallschutz zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt: Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn- und Schlafräume) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109¹²⁾ auszubilden. Die Norm nennt in Abhängigkeit von der Raumart (Schutzwürdigkeit, Nutzung) bestimmte Schalldämmmaße für die Gesamt-Außenbauteile in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche.

Der Verlauf der Grenzen der Lärmpegelbereiche wurde durch den Schallgutachter berechnet. Die von Baugrenzen umschlossenen Flächen in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) liegen im Lärmpegelbereich IV, das festgesetzte Dorfgebiet (MD) liegt in den Lärmpegelbereichen II bis V. Zur Sicherstellung der Schallimmissionssituation als Voraussetzung für einen gesunden Schlaf wurde für Schlafräume und Kinderzimmer die Festsetzung getroffen, dass der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen

¹²⁾ DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen".
DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen". Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

vorzusehen ist. Dadurch wird erreicht, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

Für die lärmquellenabgewandte Gebäudeseite oder für besonders umschlossene und dadurch geschützte Bausituationen wurden pauschalierte Abschläge auf den maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Den Festsetzungstexten liegen inhaltlich fundierte Formulierungsvorschläge des Fachgutachters zugrunde. Abschließend wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen, um über einen Einzelnachweis im Bauantragsverfahren den Bauwilligen zu ermöglichen, die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abweichend von den Festsetzungen individuell nachweisen zu können.

- Verkehrslärm tagsüber

Aufgrund des Straßenverkehrslärms der A 2 wird tagsüber der schalltechnische Orientierungswert für Dorfgebiete (MD/ MDe) um bis zu 1 dB(A) in einem kleinen Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs überschritten.

Neben den absoluten Skalen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet, vgl. u.a. Sälzer¹³⁾:

"nicht messbar" – "messbar": Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

"wesentlich" – "nicht wesentlich": Als "wesentliche Änderung" wird, u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV, eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt.

Die errechnete Überschreitung des Orientierungswertes "Tag" um 1 dB(A) erreicht zwar gerade eine "messbare" Größe, sie unterschreitet die definierte Schwelle einer "wesentlichen" Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) aber deutlich, so dass die Mehrzahl der Betroffenen sie subjektiv nicht wahrnehmen wird. Die Festsetzung eines baulichen Schallschutzes ist deshalb nicht erforderlich. Der festgesetzte Schallschutz aufgrund der nächtlichen Immissionssituation führt zudem dazu, dass die geringe Überschreitung am Tag innerhalb des Gebäudes nicht zum Tragen kommt. Um im von der Überschreitung des Orientierungswerts betroffenen nordöstlichen Bereich eine optimale Verortung des Außenwohnbereichs zu erreichen, kann dieser zudem auf die schallquellenabgewandte Gebäudeseite nach Südwesten gelegt werden. Dadurch liegt der Außenwohnbereich außerhalb der Überschreitung und wird zusätzlich durch den Schallschatten des Gebäudes abgeschirmt.

¹³⁾ Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 1982.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Auch bei der vorausgerechneten Überschreitung des Orientierungswertes Tagzeit für (eingeschränkte) Dorfgebiete von 60 dB(A) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, was auch an dem Orientierungswert Tagzeit für Kerngebiete (MK), zu deren Regelnutzung ebenfalls das Wohnen gehört, abzulesen ist, der bei 65 dB(A) liegt. Da die Überschreitung nur auf eine relativ kleine Fläche wirkt, hält die Gemeinde die Überschreitung für hinnehmbar und die vorgenommene Planung aufrecht.

2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung gem. § 50 BImSchG werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im relevanten Umfeld.

2.10 Natur und Landschaft

2.10.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde nutzt dazu das in Niedersachsen gängige Modell des Niedersächsischen Städtetages¹⁴).

Bestand

Nach den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Planbereich und seine Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte. Der Änderungsbereich liegt in einer Zone schutzwürdiger Böden aufgrund des Vorkommens des Bodens Pelosol-Pseudogley, einem seltenen Boden. In der Umgebung Essehofs stellen für den Naturschutz wertvolle Bereiche (Biotopkartierung) die Wälder Sülze, Essewald, Dören (3730085 und 3730086) und Dibbesdorfer Holz (3728024) dar. Ein 2010/2013 aufgenommener avifaunistisch wertvoller Bereich der Brutvögel mit der Kategorie 'wichtig von landesweiter Bedeutung' ist der Wald Sülze und nördlich angrenzende Flächen (3630.3/10). Aufgrund des siedlungsbestimmten Charakters am Ortsrand hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die wertvollen Bereiche. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367). Ca. 1,6 km südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs, in der Gemeinde Cremlingen.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102) sowie dort flächengleich EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne

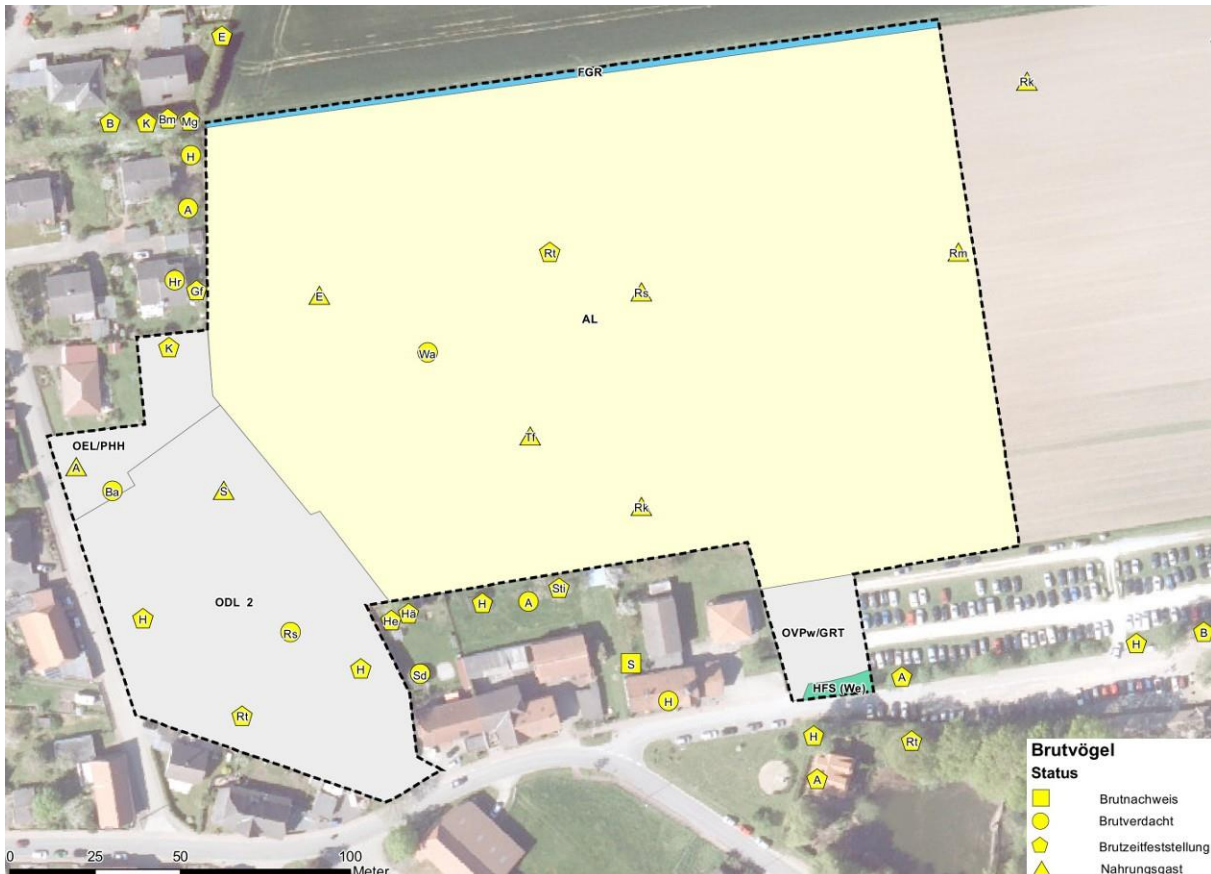
¹⁴) Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Nr. V48). Die beiden Gebiete liegen ca. 2,9 km nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre ¹⁵⁾ schreibt dem bisherigen Ortsrand westlich des Geltungsbereichs ein Verbesserungsbedarf zu.

Abb.: Bestandsaufnahme Biotoptypen und Brutvögel



Brutvogelkartierung:

| Kürzel | Art | Kürzel | Art | Kürzel | Art |
|--------|--------------|--------|-----------------|--------|---------------|
| A | Amsel | Hä | Bluthänfling | Rs | Rauchschwalbe |
| B | Buchfink | He | Heckenbraunelle | Rt | Ringeltaube |
| Ba | Bachstelze | Hr | Hausrotschwanz | S | Star |
| Bm | Blaumeise | K | Kohlmeise | Sd | Singdrossel |
| E | Elster | Mg | Mönchsgrasmücke | Sti | Stieglitz |
| Gf | Grünfink | Rk | Rabenkrähe | Tf | Turmfalke |
| H | Haussperling | Rm | Rotmilan | Wa | Wachtel |

Zur Vorbereitung der Eingriffsregelung wurde ein Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln ausgearbeitet ¹⁶⁾. Nach der örtlichen Bestandsaufnahme im April 2018 besteht der überwiegende Teil des Plangebiets "aus einem großflächigen basenarmen Lehmacker (AL). Südlich dazu befindet sich ein Trittrasen (GRT), welcher als Parkplatz (OVP) mit wassergebundenem Lockermaterial (Schotter) genutzt wird. Dieser wird zum südlich liegenden Weg durch eine Strauchhecke (HFS) aus Weiden mittleren Baumholzes getrennt. Der westlich gelegene Siedlungsbereich wird sowohl von einem locker

¹⁵⁾ J.-M. Schmerber (Verf.): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

¹⁶⁾ Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" – Gemeinde Lehre – Landkreis Helmstedt. Braunschweig, 31.07.2018.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

bebauten Einzelhausgebiet (OEL) mit heterogenen Hausgärten (PHH) als auch von einem ländlich geprägten Dorfgebiet mit bäuerlichen Einzelgehöften (ODL) geprägt. Es wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Hügel- und Bergland, im Plangebiet gefunden." Die Ergebnisse der aufgenommenen Biotoptypen sind in der vorstehenden Abbildung zusammen mit der Bestandsaufnahme zum Artenschutz dargestellt.

Das Gutachten bewertet den Eingriff wie folgt: *"Durch die Erschließung als Baugebiet kommt es zu einem flächenhaften Verlust der Biotoptypen innerhalb einer Teilfläche der überplanten Bereiche. Die Einstufung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen für Tiere und Pflanzen basiert auf der lokal-regionalen Bedeutung, Schutzbedürftigkeit und Entwicklungsfähigkeit, Vorbelastung, Alter und Ausprägung sowie dem Schutzstatus der Landschaftsbestandteile.*

Die Äcker, Gräben, Grünanlagen wie auch die Gebäude-, Verkehrs- und Industrieflächen sind nach diesen Kriterien lediglich von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Die Strauchhecke aus Weiden hat eine Wertigkeit von allgemeiner Bedeutung, ist jedoch im Plangebiet nur kleinflächig vertreten."

Vermeidung/ Minimierung

Zur Vermeidung von Eingriffen minimiert die Gemeinde die Baulandentwicklung nachfrageorientiert auf den notwendigen Bedarf. Auf die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan greift die Gemeinde zudem erst nach Ausschöpfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. bei deren Nichtbestehen zurück.

Bilanzierung

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

In einer Bilanzierung werden den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung die Eingriffe und ggf. die Aufwertungen der Planung gegenübergestellt. Die tabellarische Zusammenstellung ist auf der nächsten Seite abgebildet.

In der linken Tabellenhälfte wird der Ist-Zustand auf Grundlage der oben genannten Bestandsaufnahme eingetragen. Dabei wurde für den Flächenanteil der vorliegenden Planung, der zugleich die 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" darstellt, abweichend die planungsrechtliche Nutzung mit der festgesetzten Größe verwendet (> SO 'Tierpark'). Dem Ist-Zustand steht in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwertermittlung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Planungszustands gegenüber.

Im Ergebnis hat die Bilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Defizit von 1,30 Werteinheiten ermittelt. Zu deren Ausgleich eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen wird.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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

| Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff | | | | | | | |
|---|-------------|------------|-------------|--|-------------|------------|-------------|
| Ist-Zustand | | | | Planung | | | |
| Festsetzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [ha] | Wertfaktor | Flächenwert | Festsetzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [ha] | Wertfaktor | Flächenwert |
| 13/2: Hofstelle (ODL) | 0,7273 | - | - | MD: Hofstelle (ODL) | 0,7273 | - | - |
| 250/1: Fahrсило u.ä., versiegelt (ODL) | 0,0301 | 0 | 0 | MDe, versiegelbar (OE) 2,0173 * 0,6 | 1,2267 | 0 | 0 |
| 250/1: Hausgarten (OEL/ PHH) | 0,0439 | 1 | 0,04 | MDe, Hausgarten (PH) 2,0173 * 0,4 | 0,8178 | 1 | 0,82 |
| 250/1: Acker (AL) | 2,8519 | 1 | 2,85 | Straßenverkehrsfläche (OVS) | 0,3047 | 0 | 0 |
| | | | | Öffentl. Park[platz]fläche (OVP) | 0,0173 | 0 | 0 |
| | | | | Grünflächen ohne Pflanzbindung: RRB, Scherrasen (PZ) | 0,4980 | 1 | 0,50 |
| | | | | Grünflächen m. Pflanzbindung mesophiles Grünland (GMF) | 0,0227 | 4 | 0,09 |
| | | | | Grünflächen m. Pflanzbindung Strauch-Baumhecke (HFM) | 0,0820 | 3 | 0,25 |
| SO 'Tierpark': m. Pflanzbindung S.-B.hecke (HFM) | 0,0218 | 3 | 0,07 | SO 'Tierpark': Pflanzbindung Strauch-Baumhecke (HFM) | 0,0030 | 3 | 0,01 |
| SO 'Tierpark': Stellplätze (OVPw) | 0,0962 | 1 | 0,10 | SO 'Tierpark': Stellplätze und Randstreifen (OVPw) | 0,0414 | 1 | 0,04 |
| | | | | Fläche für Gemeinbedarf (PH) | 0,0305 | 1 | 0,03 |
| Summe | 3,7712 | | | Summe | 3,7712 | | |
| Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand) | | | 3,06 | Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung) | | | 1,74 |
| Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung) | | | | 1,74 | | | |
| abzüglich Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand) | | | | [-] 3,06 | | | |
| Summe Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit Werteinheiten | | | | - 1,32 | | | |

Summe gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht

Summe größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert

Summe kleiner 0: Eingriff wird am Eingriffsort nicht ausgeglichen (externer Kompensationsbedarf)

Die **externe Ausgleichsfläche** zur vorliegenden Planung wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd", Ortsteil Beienrode, erarbeitet. Der Bebauungsplan ist am 14.01.2015 in Kraft getreten. Die für die Ausgleichsmaßnahmen genutzten Flurstücke 99/13 und 99/14 der Flur 5 in der Gemarkung Beienrode liegen am östlichsten Rand der Gemeinde, zwischen der K 1 und der Gemeindegrenze zu Wolfsburg. Zusammen sind sie 1,3779 ha groß und befinden sich im Gemeindebesitz. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nur auf dem Flurstück Nr. 99/13 umgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" sind in der Anlage 1 zu finden. Von der Gesamtgrundfläche von rd. 1,3779 ha wurden der Kompensation der Eingriffe des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" 0,6891 ha zugeordnet. Die verbleibenden 0,6888 ha stehen noch anderen Ausgleichserfordernissen zur Verfügung und sollen z.T. zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch den vorliegenden Bebauungsplan genutzt werden.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

 Tabelle: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der externen Ausgleichsfläche
 "Am Grasstieg Süd" Beienrode

| Berechnung der Flächenwerte der externen Ausgleichsfläche, vor und nach dem Eingriff | | | | | | | |
|--|----------------|-----------------|------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| Ist-Zustand | | | | Planung | | | |
| Festsetzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [ha] | Wert- faktor | Flächen- wert | Festsetzung / Biotoptyp (Code) | Fläche [ha] | Wert- faktor | Flächen- wert |
| Intensivgrünland (GI) | 1,3779 | 2 | 2,76 | 99/13: Sukzession mit Entwicklung des Schilf-Landröhrichs (NRS) | 0,6846 | 5 | 3,42 |
| | | | | 99/14: Mesophiles Grünland (GMF) | 0,6933 | 4 | 2,77 |
| Summe | 1,3779 | | | Summe | 1,3779 | | |
| Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand) | | | 2,76 | Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung) | | | 6,19 |
| | | | | | Fläche | Anteil | Flächen- wert |
| | | | | | | | 6,19 |
| abzüglich | | | | | | | [-] 2,76 |
| Summe | | | | Positive Differenz > Aufwertung (externe Ausgleichsfläche 2) | 1,3779 | 100 % | 3,43 |
| | | | | Zugewiesene Kompensation "Am Grasstieg Süd" | 0,6891 | 50,01 % | 1,72 |
| | | | | Für weiteren Ausgleichsbedarf | 0,6888 | 49,99% | 1,72 |

Die externe Ausgleichsmaßnahme führt mit dem Entwicklungs- und Pflegekonzept zu einer deutlichen Aufwertung der Fläche gegenüber der vorherigen Nutzung durch Intensivgrünland. Die Aufwertung der Ausgleichsfläche führt zu einem Überschuss des Flächenwerts von insgesamt 3,43 Werteinheiten. Von diesem Flächenwert können noch 49,99 %, entsprechend 1,72 Werteinheiten, einem weiteren Ausgleichsbedarf zugerechnet werden, da die übrigen Werteinheiten dem Kompensationsbedarf "Am Grasstieg Süd" zugeordnet wurden.

Tabelle: Abrechnung Eingriffsdefizit und Aufwertungsüberschüsse

| | Flächen- wert | Anteil | Fläche [ha] |
|---|------------------|--------|----------------|
| Kompensationsbedarf "Uhlenbusch" | [-] 1,32 | | |
| Genutzter Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme | [+] 1,32 | 76,7 % | 0,5286 |
| Saldo (= 0 → Ausgleich für "Uhlenbusch" wird erreicht) | 0 | | |
| Aufwertungsüberschuss insgesamt der externen Maßnahme | 1,72 | 100 % | 0,6888 |
| Ungenutzter Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme | 0,40 | 23,3 % | 0,1602 |

Abrechnung des Eingriffsdefizits und der Ausgleichsüberschüsse: Der Kompensationsbedarf der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplans "Uhlenbusch" liegt bei 1,32 Flächenwert-Einheiten, die durch Selbstverpflichtung der Gemeinde mit einem Anteil des Aufwertungsüberschusses der externen Maßnahme in Beienrode ausgeglichen werden. Vom Aufwertungsüberschuss der externen Maßnahme verbleibt ein Restbetrag von 0,40 Flächenwert-Einheiten, entsprechend 0,1602 ha Grundfläche, der bei einem weiteren Ausgleichsbedarf angerechnet werden kann.

2.10.2 Artenschutz

Zusammen mit der Biotoptypkartierung wurde durch den Fachplaner auch eine Bestandsaufnahme der betroffenen Vogelwelt durchgeführt: *"Zur Erfassung der Brutvögel wurde das Plangebiet an vier Terminen (20.04., 26.04., 18.05. und 25.06.2018) begangen und die gesehenen und gehörten Vogelarten auf einer Geländekarte notiert. Fielen die jeweiligen Vögel an mindestens zwei Begehungen in geeignetem Bruthabitat mit Revierverhalten (Gesang, Kämpfe mit Reviernachbarn) auf, wurde dies als "Brutverdacht" gewertet. Der Fund von nicht-flügenden Jungvögeln, das Vernehmen ihrer Bettelrufe oder ein futtertragender Altvogel war als Brutnachweis zu bewerten. Zeigten die Vögel in geeignetem Bruthabitat kein Revierverhalten, entspricht dies der "Brutzeitfeststellung". Als "Nahrungsgast" wurden diejenigen Vögel bewertet, die außerhalb des potenziellen Bruthabitats oder -zeitraums erfasst wurden (in Anlehnung an SÜDBECK et al. 2005)."*

Die Standorte der Vogelkartierung kann ebenfalls der Abbildung "Bestandsaufnahme Biototypen und Brutvögel" entnommen werden, siehe vorheriges Kapitel.

"Zu den planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet werden hier die mit dem Status 'Brutverdacht' festgestellten Wachtel und Rauchschwalbe gezählt. [...] Die weiteren vorkommenden europäischen Vogelarten im Plangebiet sind keine Bodenbrüter, sodass durch die Erschließung und Überbauung der Ackerfläche keine weiteren Brutplätze verloren gehen."

Wachtel (Wa)

"Wachteln besiedeln offene Acker- und Wiesenflächen, welche eine Deckung bietende Vegetation aufweisen (BAUER et al. 2012). Insbesondere auf Flächen mit Sommergetreide sowie auf Brachen und Feldern mit Luzerne und Klee sind Wachteln zu finden (SÜDBECK et al. 2005). Als Neststandort dient eine in dichter Vegetation angelegte Mulde (BAUER et al. 2012). [...]"

Durch die großflächige Inanspruchnahme von Ackerland gehen der Wachtel potenzielle Fortpflanzungshabitate unmittelbar verloren. Wenn der Art nun mit dem geplanten Baugebiet Lebensraum entzogen wird, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Kompensation des Lebensraumverlustes und zur Stabilisierung des örtlichen Bestands erforderlich."

Im Jahr 2019 wurde durch den Fachplaner keine Wachtel festgestellt. Die Art der Bewirtschaftung der Fläche als Grünacker hat dazu geführt, dass sie kein potenzieller Lebensraum der Wachtel sein konnte. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt ist unter diesen Bedingungen zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses der vorliegenden Planung keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme rechtsverbindlich vorzusehen. Das Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes gilt unmittelbar. Wird ein Brutverdacht der Wachtel zum Zeitpunkt der Bauaufreimung festgestellt, ist dann ein Ausgleichshabitat vor Fortführung der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgreich herzustellen.

Rauchschwalbe (Rs)

"Rauchschwalben sind Kulturfolger und in Einzelgehöften sowie bäuerlich geprägten Dörfern mit Viehhaltung zu finden. Die Brutplätze befinden sich in Ställen und anderen zugänglichen Gebäuden, gelegentlich werden auch Brücken und Schächte angenommen. Die Jagdgebiete befinden sich über siedlungsnahen Gewässern, Wäldern und Grünland. Mit zunehmender Verstädterung wird die Siedlungsdichte der Rauchschwalbe immer geringer und in Großstädten fehlt sie ganz (BEZZEL 1993). [...]"

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Der Rauchschnalbe geht durch die geplante Überbauung der Ackerfläche ein potenzielles Nahrungsgebiet verloren. Da sie jedoch auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausweichen kann, wird der Verlust als nicht erheblich bewertet. Des Weiteren besteht in den Ställen des bäuerlichen Einzelgehöfts ein Brutverdacht. Eine Überbauung der bereits bestehenden Siedlungsfläche ist nicht zu erwarten. Sollte es dennoch zum Abriss der Stallung kommen, sind CEF-Maßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nisthilfen im unmittelbaren Habitatverbund zu ergreifen."

2.11 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich kann grundsätzlich in die technischen Infrastruktursysteme durch Erweiterung der jeweiligen Netze eingebunden werden.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** sowie die Beseitigung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** erfolgt im Gemeindegebiet durch den Wasserverband Weddel-Lehre. Der Wasserverband bezieht das Trinkwasser aus dem eigenen Wasserwerk in Groß Brunsrode, aus dem Harz sowie von Vorlieferanten aus der näheren Umgebung (Wolfsburg, Elm, Braunschweig). Essehof ist an die zentrale Kläranlage westlich Lehares angeschlossen. Eine Entsorgung von Niederschlagswasser auf andere Grundstücke (z.B. von einer Garagenauffahrt auf die Erschließungsstraße) ist aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes (§ 96 Abs. 3 – Pflicht zur Abwasserbeseitigung) und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Schmutz- und Niederschlagswasser (AEB) des Wasserverbandes Weddel-Lehre unzulässig. Das Niederschlagswasser muss grundstücksweise jeweils dem entsprechenden Anschluss zugeführt werden.

Grundversorger für **Strom** und **Erdgas** ist die E.On Energie Deutschland GmbH im Versorgungsnetz der Avacon Netz GmbH.

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

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wurde im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit bzw. bei den Änderungsflächen des bestehenden Bebauungsplans der bauleitplanerisch festgesetzte Zustand zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof", ist notwendig, um im Ort Essehof auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Nutzung für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu setzt er auf etwa 3,77 ha u.a. ein rd. 0,73 ha großes Dorfgebiet (MD) und für erstmalig vorgesehene bauliche Nutzungen auf 2,04 ha eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) sowie in geringem Maße ein Sondergebiet "Tierpark" (SO) über rd. 0,04 ha und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" über 0,03 ha fest. Die weiteren Anteile des Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen über insgesamt rd. 0,32 ha und private Grünflächen über rd. 0,60 ha.

In dem Dorfgebiet wird die versiegelbare Grundfläche nicht näher bestimmt. Die Versiegelbarkeit richtet sich dort gem. § 34 BauGB nach der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. In den eingeschränkten Dorfgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass einschließlich einer Überschreitung dieser Zahl insgesamt eine Versiegelung von bis zu 60 % der Grundfläche zulässig ist.

Durch den Bebauungsplan wird im westlichen Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Hofstelle als Dorfgebiet, eine größere, bisher im Außenbereich gelegene Fläche für die bauliche, gemischte Nutzung des Bodens planungsrechtlich vorbereitet, also für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe sowie eine kleinere Fläche im südlichen Geltungsbereich an die Lage der Gebieterschließung angepasst. Bei Umsetzung der Planung wird die auf der Entwicklungsfläche derzeit vorhandene ackerbauliche Nutzung aufgegeben werden.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁷⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹⁸⁾ ¹⁹⁾
- Schutz des Bodens ²⁰⁾ ²¹⁾ ²²⁾
- Schutz von Kulturgütern ²³⁾

¹⁷⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁸⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁹⁾ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

²⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²¹⁾ Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

²²⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

²³⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms²⁴⁾, des Landschaftsrahmenplans²⁵⁾ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans²⁶⁾ der Gemeinde Lehre sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus drei Zusammenhängen:

- a) Der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle über rd. 0,73 ha im westlichen Geltungsbereich (Flurstück 13/2), die mit der Festsetzung als Dorfgebiet planungsrechtlich gesichert wird. Das Gelände ist stark mit verschiedenen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Freiflächennutzungen, z.B. mit Offenställen des Milchviehs und einer Fahrsiloanlage, bebaut.
- b) Dem Bereich im Südosten, der zugleich die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" ist. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans muss auf den Flächen der planungsrechtliche Bestand der weiteren Überplanung zugrunde gelegt werden und nicht die aktuell vorhandene Nutzung. Die Fläche besteht planungsrechtlich zu rd. 0,09 ha aus einem Sondergebiet (SO) "Tierpark" mit überlagerter Festsetzung als Fläche für Stellplätze sowie am westlichen und nördlichen Rand zu rd. 0,02 ha aus einem SO "Tierpark" mit überlagerter Fläche zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke. In der tatsächlichen Nutzung besteht sie aus etwa 0,03 ha Lehacker, mit etwa 0,08 ha aus einer Mischung von Stellplatzanlage und Trittrassen. Die vorhandene Stellplatzanlage nutzt also bisher nur einen Teil der planungsrechtlich möglichen Grundfläche. Da der bisher ackerbaulich genutzten Fläche aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere naturrechtliche Bedeutung zukommt, steht einer Umsetzung des geltenden Planungsrechts nichts im Wege. Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Strauchhecke östlich der Stellplatzzufahrt liegt nach Betrachtung der Überlagerung von Liegenschaftskarte und Ortholuftbild im GeoLife.de Navigator des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) doch bereits im Bereich des Straßenflurstücks "Am Tierpark" und damit außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.
- c) Der größten Fläche im bisherigen Außenbereich auf dem Flurstück 250/1, zwischen der vorhandenen Bebauung "Am Tierpark" und dem nördlich des Geltungsbereichs

²⁴⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008).

²⁵⁾ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP) Adelebsen, 2004.

²⁶⁾ J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

liegenden Graben. Sie umfasst rd. 2,85 ha Lehacker sowie am Westrand von der landwirtschaftlichen Hofstelle überlappende Nutzungen: rd. 0,03 ha versiegelte Flächen (z.B. Fahrsilo) und rd. 0,04 ha Hausgarten mit Trittrassen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen prinzipiell weitergeführt werden. Von Seiten des Tierparkbetriebs ist angekündigt, die planungsrechtlichen Stellplätze des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" zeitnah vollständig baulich herzustellen.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Innerhalb der Bauphase ist für die Umgebung mit nicht dauerhaften Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Die Störungen sind nach den geltenden Regelwerken, wie der TA-Lärm, zu begrenzen. Die Auswirkungen sind insofern als gering erheblich zu werten.

Nach Fertigstellung des Baugebiets (Betriebsphase) ist mit keinen besonderen Störungen zu rechnen.

Mit der Inanspruchnahme unbebauter Fläche geht ein Verlust freier Landschaft einher. Die Erholungseignung geht verloren. Wegen der aktuellen Nutzung durch den intensiven Ackerbau, durch die Nähe der Autobahn und weil es keine der Erholung dienenden Infrastrukturen wie bspw. Wege gibt, sind die Auswirkungen allerdings gering.

Negative Einflüsse auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich können sich durch den Straßenverkehrslärm der A 2 und Lärm und Gerüche aufgrund der südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Milchviehhaltung ergeben. Es wurden zu diesen beiden Aspekten des Immissionsschutzes Gutachten ausgearbeitet, deren Ergebnisse in die Planung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind Regelungen zum passiven Schallschutz notwendig. Hinsichtlich des Geruchs wird mit Abständen der Baugebiete und der Baugrenzen zur emittierenden Hofstelle reagiert werden. Durch diese Maßnahmen liegen die Auswirkungen im gering erheblichen Bereich. Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Planbereich wird ackerbaulich genutzt. Das Gemeindegebiet Lehre wäre als potenzielle natürliche Vegetation grundsätzlich mit Wald bestockt. Entsprechend den Boden- und Grundwasserverhältnissen würden sich im Planbereich eine Ausprägung von Eichen- und Buchen-Mischwaldarten entwickeln. Der Landschaftsrahmenplan sieht im Planbereich eine 'Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)'. Der Landschaftsplan bewertet die Biotoptypen als 'mit sehr geringer Bedeutung'.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Mit Beginn der Umsetzung der beabsichtigten baulichen Nutzung findet im Geltungsbereich eine Verdrängung von ackerbauaffinen Tieren und (Nutz-) Pflanzen statt. Darüber hinaus ist in der Bauphase in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten mit Störungen vornehmlich der Tierwelt durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube zu rechnen. Diese Störungen während der Bauzeit sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der Landschaftsstruktur davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen, durch die Ackernutzung bedingten Tier- und (Nutz-) Pflanzenarten im Geltungsbereich ist dauerhaft (Betriebsphase). Dagegen wird im 'Neubaugebiet' mit dem voraussichtlich neu entstehenden Biotoptyp Ziergarten bzw. Siedlungsbereich Raum für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Darüber hinaus werden dem Eingriff im Planbereich externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet, die an anderer Stelle des Gemeindegebietes für eine Verbesserung des Naturraumes sorgen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Beienrode bestimmt, deren Aufwertungspotenzial etwa doppelt so groß ist wie es der erforderliche Ausgleichsbedarf des B-Plans erfordert. Das Ausgleichserfordernis der vorliegenden Planung kann vollständig durch einen Teil des bisher nicht zugeordnete Potenzial von "Am Grasstieg Süd" ausgeglichen werden.

Es wurde 2018 ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, dass u.a. auf der Ackerfläche einen Eingriff in den Lebensraum der Rote-Liste-Vogelart Wachtel festgestellt hat. Durch die weitere fachliche Beratung der unteren Naturschutzbehörde und dem Umstand, dass die Fläche des Ackers aktuell vollständig als Grasacker genutzt wird, der keinen Lebensraum der Wachtel bildet, hat sich ergeben, dass eine vorsorgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich erarbeitet sein muss. Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz gilt unmittelbar. Er muss bei Umsetzungsbeginn/ Baufeldfreimachung im Geltungsbereich gewährleistet sein. Bei der fachplanerischen Begehung des Geländes im Jahr 2019 hat es keinen Wachtelfund gegeben.

Dauerhafte negative Auswirkungen auf benachbarte Gebiete werden nicht erwartet. Die zunächst erheblichen Auswirkungen der Planung sind in ihrer Gesamtschau mit der externen Ausgleichsmaßnahme insofern als gering erheblich zu werten.

c) Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 2,93 ha Ackerfläche (tatsächliche Nutzung) und von rd. 0,07 ha Sondergebiet "Tierpark" (planungsrechtliche Nutzung) für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Gemeindegebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase). Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs, rd. 0,73 ha landwirtschaftliche Hofstelle sowie rd. 0,04 ha Sondergebiet "Tierpark", werden durch die vorliegende Planung in ihrem vorhandenen Nutzungsscharakter nicht verändert.

d) Schutzgut Boden

Für Auskünfte zur allgemeinen Bodenbeschaffenheit wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS[®] ²⁷⁾ genutzt. Der Geltungsbereich liegt u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

- Nach der Bodenübersichtskarte (BUEK50) in einer Zone des Bodentyps Pelosol-Pseudogley, mit Übergangsbereichen im Nordwesten zu Pseudogley-Braunerde und auf der östlichen Seite zu Ranker.
Dieser Boden ist ein setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.
- In Folge des vorherrschenden Bodentyps Pelosol-Pseudogley wird der Bereich als seltener Boden kartographiert.
- Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird mit 'sehr hoch' (zweithöchste von sieben Stufen) bewertet.
- Bereich einer unterirdischen Salzstruktur, in Gestalt einer Fläche der Salzintrusion.
- Fläche in einem Gebiet der Sulfatgesteinsverbreitung bis in 200 m Tiefe.
- Die bodenkundlichen Feuchtestufen werden in zwölf Stufen und zu den Zeitpunkten Frühjahr und Sommer angegeben. Danach rangiert der Geltungsbereich mehr im trockeneren Bereich der Skala, denn die Bodenfeuchte wird mit 'stark frisch' (Frühjahr; Stufe 6) bis 'schwach trocken' (Sommer; Stufe 3) gekennzeichnet.
- Planbereich liegt in einem Gebiet ausgeprägten Grundwasserstockwerksbaus.

Der Landkreis Helmstedt hat die vorstehende Information zur Sulfatgesteinsverbreitung ergänzt mit dem Hinweis, dass im Geltungsbereich Sulfatgestein bereits in geringerer Tiefe anstehe. *"Oberflächennah vorkommende Sulfatgesteine (Gips/Anhydrit) stellen eine Gefährdung für Bohrungen dar, da es bei der Bohrungsherstellung zu einer Neuanbindung von Wasser an sulfatführende Schichten kommen kann. Diese Wasseranbindung kann zu einer Umwandlung von Anhydrit in Gips mit einhergehender Volumenzunahme und Geländehebung zur Folge haben und zum anderen zu Subrosion führen"* (Erläuterung aus dem NIBIS[®]-Kartenserver). Bei einem ausgeprägten Grundwasserstockwerksbau besteht die Gefahr, durch Bohrungen die hydraulischen Verbindungen des Grundwassers zu stören. Aufgrund dieser beiden Untergrundcharakteristika hat der Landkreis Helmstedt mitgeteilt, dass eine Erdwärmennutzung im Planbereich nur bedingt zulässig ist. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dasselbe gilt wegen mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel (0,7 m bis 1,3 m unter Geländeoberkante) und geländenahe Stauwasser auch für Erdwärmekollektoren. Im Übrigen verweist er auf den vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) eingeführten "Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann.

"Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Kreide, Jura, Keuper) in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 8 km Entfernung bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal den Erdfallgefährdungskategorien

²⁷⁾ Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden", so das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.

Im Planbereich liegt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl/ Grünlandgrundzahl liegt bei 48-56, die Ackerzahl/ Grünlandzahl bei 49-57. Ein Baugrundgutachten hat unter 20-40 cm Mutterboden bis in eine Tiefe von 5 m pleistozänen Ton und teilweise Jura-Ton der Bodengruppen TL und TM (nach DIN 18196) festgestellt. Nach dem NIBIS® liegt im Planbereich wie in weiten Teilen Essehofs "wasserempfindlicher Ton und Tongesteine [mit] geringer bis mittlerer Setzungs-/ Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/ Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung)" vor. In den Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung "wurden keine gering tragfähigen Bodenarten festgestellt. Der vorliegende Ton ist nur mäßig tragfähig. Daher sind ggf. Polsterschichten aus Kies-Sand unter den Gründungsebenen einzubauen." Die Empfindlichkeit gegenüber Erosion ist sehr gering bzw. nicht vorhanden. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist sehr hoch. Der Bereich gehört zur bodenkundlichen Feuchtestufe 6/3 – 'stark frisch/schwach trocken' sowie zur Grundwasserstufe 7 – 'grundwasserfern'. "Der Grundwasserspiegel wurde bei der Baugrunderkundung zwischen ca. 0,7 und 1,3 m unter Geländeoberfläche (GOF) angetroffen. Es handelt sich um einen niederschlagsbedingt mittleren bis hohen Grundwasserspiegel. Nach langanhaltenden Perioden mit starken Niederschlägen ist ein zeitweiser Anstieg über die gemessenen Werte hinaus möglich."

Geotope, Bodendenkmale oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Der Änderungsbereich liegt in einer Zone schutzwürdiger Böden aufgrund des Vorkommens des Bodens Pelosol-Pseudogley, einem seltenen Boden. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit des Bodens mit 'stark beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan sieht im Planbereich keine besonderen, positiven Werte der Böden.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen in etwa den baubedingten. Allerdings ist in der Bauphase davon auszugehen, dass auch außerhalb der baulich beanspruchten Flächen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen durch das Überfahren der Flächen mit schweren Baumaschinen stattfinden werden. Innerhalb der Versiegelungen und Teilversiegelungen werden dauerhaft erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes erzeugt, da hier die natürlichen Bodenfunktionen verhindert werden. Erschwerend kommt hinzu, dass der Geltungsbereich durch vorhandene Bodenart 'Pelosol-Pseudogley' dabei Teil eines Suchraums seltener Böden ist. Eine Aufwertung der Bodenfunktion findet auf Flächen statt, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

e) Schutzgut Wasser

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich grenzt ein nicht klassifizierter Graben an, der westwärts in Richtung Beeke fließt. Damit ist der Planbereich über Teichgraben, Schunter und Oker Teil des Einzugsgebiets der Aller im Stromgebiet der Weser. Verordnete Wasserschutzgebiete bestehen keine, ebenso wie Überschwemmungsgebiete. Im RROP 2008 sind Teichgraben und Beeke als Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" festgelegt. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit des Retentionsvermögens mit 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

hat im Planbereich und angrenzend hinsichtlich des Themas keinen Eintrag. Es wird in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserverband Weddel-Lehre und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt eine Regenwasserhaltung festgesetzt, die mit der Hochwassersituation in Einklang steht.

Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt mit 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan hat im Planbereich und angrenzend hinsichtlich des Themas keinen Eintrag. *"Der Grundwasserspiegel wurde bei der Baugrunderkundung zwischen ca. 0,7 und 1,3 m unter Geländeoberfläche (GOF) angetroffen. Es handelt sich um einen niederschlagsbedingt mittleren bis hohen Grundwasserspiegel. Nach langanhaltenden Perioden mit starken Niederschlägen ist ein zeitweiser Anstieg über die gemessenen Werte hinaus möglich. [...] Das Grundwasser ist nicht betonangreifend nach DIN 4030. [...] Für die planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser i.S. des DWA Arbeitsblatt A 138 liegen sehr ungünstige Verhältnisse vor."*

Schadstoffeinträge werden unter Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt eintreten. Durch die siedlungsbedingte Versiegelung wird die Grundwasserneubildung grundsätzlich eingeschränkt. Da der Planbereich nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate aufweist, werden die Auswirkungen der Versiegelungen auf den Grundwasserstand nur gering sein. Anfallendes Abwasser wird der Klärung zugeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bewegen sich im gering erheblichen Bereich.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Ackerflächen zählen zu den Gebieten mit allgemeiner Grundbelastung und Ausgleichsfunktion für klimatisch stärker belastete Gebiete. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit von Klima/ Luft im Naturhaushalt mit 'beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan sieht in den Acker- und Weideflächen um Essehof 'Gebiete mit hoher Bedeutung für Kaltluftentstehung'.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Ackerfläche geht verloren. Durch Hausgärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch minimiert.

Der Verlust von Vegetationsflächen in dem geplanten geringen Flächenmaß hat gering erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft zur Folge.

g) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich gehört zum Bördenvorland im ostbraunschweigischen Hügelland, Untereinheit 624.12 'Lehrer Wald'. Der Planbereich und seine Umgebung erhalten ihre besondere Eigenart als Teil eines relativ schmalen, ackerbaulich genutzten Streifens zwischen der Autobahn 2 und dem Ort Essehof. Eine besondere Schönheit der Landschaft besteht nicht. Der Landschaftsrahmenplan sieht die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan schreibt

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

der Landschaftsbildeinheit eine 'sehr geringe Bedeutung zu', aufgrund der 'weiträumigen Feldflur, ungegliederten Ackerflur', eines 'Siedlungsrandes mit störendem Übergang' und aufgrund der überregionalen Straßenverbindung.

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung des Außenbereichs durch Gebäude und Straßen statt, die dauerhaft ist. Wegen der Vorbeeinträchtigungen liegen diese im gering erheblichen Bereich.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind weder im Planbereich noch seiner Wirkumgebung vorhanden.

Eine Rohstofflagerstätte 1. Ordnung für Ölschiefer liegt östlich in etwa 1,1 km Entfernung. Beeinträchtigungen der Lagerstätte bestehen weder bau- noch betriebsbedingt.

Erdfall- und Senkungsgebiete bestehen nach Auswertung der Karten des LBEG nicht. Ein Baugrundgutachten hat unter 20-40 cm Mutterboden bis in eine Tiefe von 5 m pleistozänen Ton und teilweise Jura-Ton der Bodengruppen TL und TM (nach DIN 18196) festgestellt. Nach dem NIBIS® liegt im Planbereich wie in weiten Teilen Essehofs "*wasserempfindlicher Ton und Tongesteine [mit] geringer bis mittlerer Setzungs-/ Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/ Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung)*" vor. In den Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung "*wurden keine gering tragfähigen Bodenarten festgestellt. Der vorliegende Ton ist nur mäßig tragfähig. Daher sind ggf. Polsterschichten aus Kies-Sand unter den Gründungsebenen einzubauen. [...]* Das Grundwasser ist nicht betonangreifend nach DIN 4030."

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang die Ackernutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als gemischte Baufläche respektive Dorfgebiet sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gerüche sind planungsrechtlich auszuschließen. Das Schallschutzgutachten hat ergeben, dass zum Schutz des Wohnens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum baulichen Schallschutz angepasst an die im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche erforderlich sind. Aufgrund des Geruchsimmissionsgutachtens wird mit dem Abstand der Baugebiete und der Baugrenzen zur Geruchsquelle der landwirtschaftlichen Tierhaltung erreicht, dass die geschützten Hauptnutzungen der Grundstücke in Flächen mit Geruchseinwirkungen liegen, die als nicht-erhebliche Belästigung und als nicht-schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Durch Inanspruchnahme einer durch den Bebauungsplan "Am Grasstieg Süd" erarbeiteten Ausgleichsmaßnahme, deren Aufwertungspotenzial dort nur zu etwa der Hälfte Verwendung gefunden hat, kann der Eingriff in Natur- und Landschaft der vorliegenden Planung vollständig kompensiert werden.

c) Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist in nennenswertem Umfang nicht möglich. Laut Baugrundgutachten liegen für "*die planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser i.S. des DWA Arbeitsblatt A 138 [...] sehr ungünstige Verhältnisse vor.*"

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Bebauung ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

g) Schutzgut Landschaft

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Da in der Nähe zum neuen Bauland eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung liegt, gibt es planungsrechtlich keine Alternative zu den festgesetzten eingeschränkten Dorfgebieten. Nur mit dieser Gebietskategorie ist das Planungsziel in Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebs erreichbar. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung, wobei mit der vorgesehenen bereits eine bodensparende Erschließungsvariante gewählt wurde.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Gemeinde bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben zur Deckung des Eigenbedarfs für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs Essehofs keine freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Gemeinde auf die Eigenentwicklung des Ortes verzichten müsste.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe oder Störfallstandorte im Sinne von § 3 Abs. 5b und 5c BImSchG werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im Umfeld.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und von erarbeiteten Gutachten zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde auf die Ergebnisse eines Fachgutachtens zurückgegriffen. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch eine schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsmissionsgutachten fachgutachterlich betrachtet.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft werden noch zu bestimmende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden. Die dadurch vorzunehmenden Aufwertungen besitzen dabei eine Mehrfachwirkung auf die Schutzgüter Mensch (Erholung), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten gem. § 4c BauGB überwachen.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bauleitplan setzt auf etwa 3,77 ha u.a. ein rd. 0,73 ha großes Dorfgebiet und für erstmalig vorgesehene bauliche Nutzungen auf 2,04 ha eingeschränkte Dorfgebiete (MD & MDe) sowie in geringem Maße ein Sondergebiet "Tierpark" (SO) über rd. 0,04 ha und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" über 0,03 ha fest. Die weiteren Anteile des Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen über insgesamt rd. 0,32 ha und private Grünflächen über rd. 0,60 ha.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das Schutzgut 'Mensch' durch die vorliegende Planung aufgrund der Schall- und Geruchsemissionen der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie aufgrund der Schallemissionen des Verkehrs der nördlich liegenden Autobahn betroffen ist. Auf Grundlage der entsprechend fachplanerisch ermittelten Immissionen wurde der Bebauungsplan durch die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen derart gestaltet, dass in den durch Baugrenzen umschlossenen, für die Bebauung vorgesehenen Anteile der festgesetzten eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich gewahrt werden.

Die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' werden maßgeblich durch die durch die Planung ermöglichte Bebauung und Flächenversiegelung beeinträchtigt. Zur Kompensation des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt wird dem vorliegenden Bebauungsplan durch Selbstverpflichtung der Gemeinde ein Anteil des bisher noch nicht zugeordneten Aufwertungsüberschusses von naturräumlichen Aufwertungsmaßnahmen in der Gemarkung Beienrode zugeordnet, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Grasstieg Süd" ausgearbeitet worden sind. Die Aufwertungsmaßnahmen führen zu höherwertigen Naturräumen, durch die mittelbar auch eine Verbesserung bzw. Qualitätssicherung der Schutzgüter 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' erreicht wird.

Das Schutzgut 'Fläche' wird durch die planungsbedingt ermöglichte Bodenversiegelung beeinträchtigt. Eine Kompensation durch eine entsprechend große Fläche mit Entsigelungspotenzial konnte im Rahmen der Planung in der Gemeinde nicht vorgenommen werden, da eine entsprechende Fläche nicht zur Verfügung gestanden hat.

Das Schutzgut 'Landschaft' wird gering-erheblich durch die planungsbedingte Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besondere Relevanz für das Landschaftserleben besitzt. Daher wird es als positiv bewertet, dass durch eine Bebauung im Bereich der vorliegenden Planung eine Bebauung an einer anderen Stelle des Ortsrandes vermieden werden kann.

Das Schutzgut 'Kultur und Sachgüter' wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung."
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.
- Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verfasser): Flächennutzungsplan Gemeinde Lehre. Wirksam seit 18.12.2003.
- J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.
- Ingenieurbüro Baugrund – Grundwasser – Altlasten (BGA) GbR: Geotechnischer und abfalltechnischer Untersuchungsbericht (Die/UII/Neu-3100.17). Braunschweig, 20.10.2017.
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre, Bebauungsplan "Uhlenbusch", innerhalb der Ortschaft Essehof. TÜV-Auftrags-Nr.: 8000665569 / 218IPG039. Hannover, 29.08.2018.
- AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Uhlenbusch" in Essehof (Gemeinde Lehre). Gutachtennr. 163883. Isernhagen, 25.06.2018.
- Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" – Gemeinde Lehre – Landkreis Helmstedt. Braunschweig, 31.07.2018.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 der niedersächsischen Bauordnung²⁸⁾ i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Zu § 1: Die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der planerischen Entscheidung, die anderen beiden verwendeten Baugebietskategorien nicht mit den Regelungen der Bauvorschrift zu belegen. Das Dorfgebiet wird über das Flurstück einer vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt. Weitere Festsetzungen, über die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung hinaus, werden im Bebauungsplan nicht getroffen, um für diese bestehende Nutzung einen möglichst weiten Rechtsrahmen mit dem Bebauungsplan zu schaffen. Diese planerische Absicht wird auch in der örtlichen Bauvorschrift verfolgt. Als weiteres Baugebiet ist ein Sondergebiet "Tierpark" im Bebauungsplan festgesetzt, dass sich aufgrund seiner definierten Zweckbestimmung nicht für die Regelungen dieser Bauvorschrift eignet.

Der sachliche Geltungsbereich ergibt sich zwingen aus den Planungszielen der folgenden Paragraphen.

Zu § 2: Vielfach kann in Neubaugebieten eine Diskrepanz zwischen den auf den privaten Baugrundstücken angelegten Abstellmöglichkeiten für Pkw –oftmals nur eine– und dem Fahrzeugbestand –oftmals zwei– beobachtet werden, die regelmäßig zu Überlastungen des öffentlichen Verkehrsraums führen. Die in dem Bebauungsplan "Uhlenbusch" geplanten Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von in der Regel 6 m festgesetzt, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, auch zugunsten der Baugebietsgrößen. Um die Stellplatznachfrage der gebietsansässigen Bevölkerung vom öffentlichen Raum auf die jeweils eigenen Baugrundstücke zu lenken, wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je Wohneinheit für mindesten 2 Pkw Stellplätze oder Garagen zu errichten sind.

Zu § 3: Die Regenwasserkanalisation wird im Allgemeinen unter den festgesetzten Straßenverkehrsflächen verlaufen sowie im Nordwesten des Geltungsbereichs, beidseits des Wendehammers, unter den beiden schlanken Grünflächen. Aufgrund technischer Rahmenbedingungen kann die Regenwasserkanalisation in den nördlichen und nordwestlichen Bereichen nicht in der technisch erforderlichen Tiefe im gewachsenen Boden verlaufen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Straßen- bzw. Grünflächenkörper über den Leitungen aufzuschütten. Zwischen dem Wendehammer und den westlich außerhalb angrenzenden Bebauungen des Bebauungsplans "Essehof VII" liegt ein eingeschränktes Dorfgebiet mit einer Breite von 24 m. In dieser räumlichen Konstellation sind sowohl Forderungen nach eben auf das Niveau des Wendehammers aufgeschütteten Baugrundstücken mit Stützmauer an der Grenze zu den westlichen Nachbarn als auch umgekehrt solche nach ebenerdigen Terrainverlauf entlang der Grenze des Geltungsbereichs und Stützmauer zum Wendehammer hin denkbar. Um zwischen diesen beiden Extremforderungen einen vermittelnden Rahmen vorzugeben wird festgesetzt, dass entlang der Grenze des Geltungsbereichs nur solche Abstützung zulässig sind, die nicht zu einer Terrassierung von über 50 cm führen. Es wird dadurch einerseits erreicht, dass weniger Höhendifferenz durch Abböschungen zu überwin-

²⁸⁾ Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (GVBl. S. 338).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

den ist und andererseits wird eine bedrängende oder sogar erdrückende Wirkung durch Stützwände auf die Baugrundstücke, die an den Geltungsbereich angrenzen, verhindert. Die Festlegung der maximalen Terrassierungshöhe ist ebenfalls wichtig für die Wahrung der Privatheit des tiefer liegenden Baugrundstücks sowie wichtig für eine ähnliche Wertigkeit der wechselseitigen Einsehbarkeiten.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau und Geologie** teilt in seiner Stellungnahme vom 22.11.2018 mit:

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Kreide, Jura, Keuper) in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Bisher sind jedoch keine Erdfälle im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 8 km Entfernung bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal den Erdfallgefährdungskategorien 1 bis 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann – sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

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

- Bodenschutz

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2018 mit:

Bei der Planung und Durchführung von Bodenarbeiten ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes sowie ein schonender Umgang mit den Böden im Planbereich gewährleistet sind. Diesbezügliche Aussagen enthält bereits der Abschnitt 3.2.3 Buchst. d) der Entwurfsbegründung. Im Rahmen dieser bodenkundlichen Baubegleitung ist ggf. auch der Umgang mit überschüssigem Boden bereits im Vorfeld zu klären. Die Baubegleitung sollte durch einen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

sachkundigen Bodengutachter erfolgen. Dieser ist dem Geschäftsbereich "Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz" in meinem Hause vor Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen. Ansprechpartner dazu ist Herr Klopffleisch unter der Durchwahl [Ergänzung: (05351) 121] -2548.

- Denkmalschutz

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2018 mit:

Archäologische Fundstellen sind mir im Planbereich und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt, und ich sehe auch keine Gesichtspunkte, die auf eine erhöhte Fundhoffigkeit hindeuten könnten. Sollte es wider Erwarten dennoch zu archäologischen Funden kommen, so gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG [Anm.: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz] und insbesondere die Meldepflicht aus dieser Vorschrift gegenüber dem Landkreis als Unterer Denkmalbehörde. Ansprechpartnerin in meinem Hause wäre Frau Dr. Bernatzky unter der Durchwahl [Ergänzung: (05351) 121] -2205.

- Erdwärmenutzung

Der **Landkreis Helmstedt** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.12.2018 mit:

Für den Fall, dass eine Erdwärmenutzung im Planbereich beabsichtigt ist, teile ich mit, dass diese wegen des ausgeprägten "Grundwasserstockwerksbaues" und wegen der Verbreitung von Sulfatgestein in geringer Tiefe nur bedingt zulässig ist. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dasselbe kann wegen mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel (0,7 m bis 1,3 m unter Geländeoberkante) und geländenahem Stauwasser auch für Erdwärmekollektoren gelten. Im Übrigen verweise ich auf den vom MU [Anm.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz] eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG [Anm.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (www.lbeg.niedersachsen.de)] eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann.

- Telekommunikationsinfrastruktur

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.11.2018 mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung*".

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 05.11.2018 bis zum 07.12.2018 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden vorgebracht und sind teilweise in Planung und Begründung eingeflossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.12.2018 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Festsetzungen, der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde Lehre vom 04.04.2019 bis zum 07.05.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 01.04.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung führten. Die Plan-darstellungen wurden beibehalten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof", ist notwendig, um im Ort Essehof auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Nutzung für das Wohnen und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe im etwa 3,77 ha großen Geltungsbereich planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan u.a. Dorfgebiet (MD: 0,73 ha), eingeschränkte Dorfgebiete (MDe: 2,77 ha), Verkehrsflächen (0,32 ha), private Grünflächen (0,60 ha) sowie Regelungen zum passiven Schallschutz fest. Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung der Baugebiete an dieser Stelle des Ortes wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung geführt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Gemeinde im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kap. 3 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt sowie gemeindliche Planungen wie der wirksame Flächennutzungs- und der Landschaftsplan ausgewertet. Außerdem wurde eine allgemeine örtliche Bestandsaufnahme sowie durch Fachplaner verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt. Zusammengefasst sind die Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich zusammen mit den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und der externen nicht erheblich. Zu den einzelnen Schutzgütern:

Schutzgut Mensch: Negative Einflüsse auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich können sich durch den Straßenverkehrslärm der A 2 und Lärm und Gerüche aufgrund der südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit Milchviehhaltung ergeben. Es wurden zu diesen beiden Aspekten des Immissionsschutzes Gutachten ausgearbeitet, deren Ergebnisse in die Planung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind Regelungen zum passiven Schallschutz notwendig. Hinsichtlich des Geruchs wird mit Abständen der Baugebiete und der Baugrenzen zur emittierenden Hofstelle reagiert werden. Durch diese Maßnahmen liegen die Auswirkungen im gering erheblichen Bereich. Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Durch die bisher auf der für die Neubebauung vorgesehenen Ackerfläche betriebene intensive, konventionelle Landwirtschaft sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von allgemeiner Art. Der planerische

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Eingriff durch Versiegelung wird durch einen externen naturräumlichen Aufwertungsmaßnahmenkomplex hergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" wurde ein Überschuss an Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet der Gemarkung Beienrode erarbeitet, der in Teilen dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs der vorliegenden Planung zugeordnet wurde. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hatte im Jahr 2018 einen Brutverdacht der Wachtel ergeben. Im Jahr 2019 war keiner feststellbar. Unter diesen Voraussetzungen ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Wachtel nicht erforderlich. Weitere relevante Betroffenheiten haben sich nicht ergeben.

Schutzgüter Fläche und Boden: Die Planung eines Baugebiets samt Erschließungsstraßen führt grundsätzlich durch die bauleitplanerisch vorbereitete Versiegelung zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Der planerische Eingriff in Natur und Landschaft wurde bilanziert. Das Eingriffsdefizit im Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird durch Zuordnung der erforderlichen Werteinheiten aus dem Aufwertungsüberschuss der Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen, die im Rahmen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" erarbeitet wurde. Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittelbelastungen des Plangebiets sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser: Nördlich des Änderungsbereichs verläuft ein Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Die Grundwasserneubildungsrate des Bodens ist sehr gering, so dass der durch die zukünftigen Versiegelungen in der Baufläche verringerte Eintrag von Niederschlägen in den Boden relativ geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben wird. Das Niederschlagswasser kann über ein Rückhaltebecken dem nördlich des Änderungsbereichs liegenden Graben als Vorflut zugeführt werden.

Schutzgut Klima/ Luft: Es ist anzustreben, dass durch die vorgesehene bauliche Nutzung bedingte negative Auswirkungen, bspw. höhere Umgebungstemperaturen, möglichst durch eine intensive Bepflanzung abgemildert werden, wie z.B. durch begrünte Fassaden und Flachdächer.

Schutzgut Landschaft: Durch die vorliegende Planung wird kein für das Landschaftsbild sensibler Außenraum genutzt, da der 'Neubauanteil' des Geltungsbereichs zwischen dem Ortsrand Essehofs und der Autobahn 2 liegt.

Das Schutzgut **Kultur und Sachgüter** wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Hinweise auf besondere Wechselwirkungen liegen nicht vor.

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die in der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** zum Entwurf der vorliegenden Planung vorgebrachten abwägungsrelevanten Anregungen bzw. Stellungnahmen sind:

Der Landkreis Helmstedt sowie eine Person aus der Öffentlichkeit kritisieren, dass eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) festgesetzt werden, statt bspw. allgemeine Wohngebiete (WA). An der Planung wurde festgehalten, da gerade das Dorfgebiet, damit auch ein eingeschränktes Dorfgebiet, das planungsrechtliche Instrument der Baunutzungsverordnung für die gemischte bauliche Nutzung in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen ist. Die beiden Stellungnehmenden sowie die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und das Niedersächsische Landvolk kritisieren mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen die Immissionssituation im Geltungsbereich. An der Planung wird auch unter diesem Aspekt festgehalten, da die ausgearbeiteten Gutachten zu den Schall- und zu den Geruchsimmissionen nachweisen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) durch Abstände zu den Quellen und beim Lärmschutz ergänzend durch die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz und die Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können. Da beim Geruchsgutachten

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

eine vom Landwirt angegebene Ausweitung des Tierbestandes eingerechnet wurde und dieser Planfall der vorliegenden Planung zugrunde liegt, werden die wirtschaftlichen Entwicklungsbelange des Landwirts als ausreichend berücksichtigt betrachtet.

Der Landkreis Helmstedt kritisiert die Ausgleichsmaßnahme, die im Rahmen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" erarbeitet worden war. Die Maßnahme wurde entsprechend überarbeitet. Die Bemängelung der fehlenden Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen ist unbegründet, da die Umsetzung abschnittsweise angepasst an den zugeordneten Ausgleichsbedarf erfolgt.

Der Landkreis Helmstedt kritisiert die Dimensionierung der in den eingeschränkten Dorfgebieten geplanten Verkehrsflächen als zu schmal (Breite: 6 m) sowie die separate, an einem Ort zusammengefasste öffentliche Parkplatzfläche. Die Festsetzungen wurden beibehalten, da sie an die erwartbaren Verkehrsarten und -mengen angepasst und als verkehrssicher beurteilt werden.

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

8.1 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde wird vor Umsetzung des Bebauungsplans Eigentümerin der Grundfläche sein. Eine Sicherung des allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts nach den §§ 24 und 25 BauGB oder besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind daher nicht notwendig.

8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Die Gemeinde wird die Straßen dann übernehmen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2019 bis zum 07.05.2019 im Rathaus der Gemeinde Lehre öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 26.09.2019 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Lehre, den

.....

(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Anlagen

**Anlage 1: Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Uhlenbusch":
Ersatzmaßnahme "Am Grasstieg Süd" Beienrode**

Anlage 2: Höhenplan

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Uhlenbusch": Ersatzmaßnahme des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" Beienrode

Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Grasstieg Süd" (Dipl.-Ing. Jean-Marie Schmerber – Landschaftsarchitekt BDLA. Wolfenbüttel 09.2014) sowie der Korrektur zum externen Ausgleich des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" (Dr.-Ing W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR. 07.2019):

Als Ersatzmaßnahme stehen die Flurstücke 99/13 und 99/14, Flur 5, Gemarkung Beienrode mit einer Gesamtgröße von 13.779 m² zur Verfügung. Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 2,1 km südöstlich des Ortsausgangs Beienrode, grenzt östlich direkt an einen Seitengraben der Schunterniederung und damit insgesamt an einen wertvollen Bereich der Schunteraue an und wird zudem von einem weiteren Graben durchflossen.

Die für die Ersatzmaßnahme vorgesehenen Flurstücke sind im Liegenschaftskataster als landwirtschaftliche Flächen (Grünland) klassifiziert.

Die bisherige Grünlandnutzung ist in der Biototypkartierung des Landkreises Helmstedt (2011) dem Biototyp Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche mit Mähnutzung (GIA m) mit der Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet HE 13 "Mittlere Schunter". Im Landschaftsrahmenplan wird sie als Bereich eingestuft, der die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG 35 "Schunterniederung zwischen Heiligendorf und Beienrode") aufweist. Das NSG 35 wurde bisher (bis 08.2019) nicht festgesetzt. Der Bereich ist ein weitgehend geschlossenes, Feucht- und Nassgrünlandgebiet von besonderer Bedeutung, in dem folgende Maßnahmen vorgeschlagen werden:

- ▶ Reduzierung/ Aufgabe der Nutzungen an Kleingewässern
keine Wiederaufnahme der Grabenunterhaltung,
- ▶ extensive Nutzung der Grünlandbereiche,
- ▶ jährliche Mahd der brachgefallenen Nasswiesen am Ostrand,
- ▶ jährliche Mahd der Röhrichflächen und Ruderalfluren,
- ▶ Umwandlung von Acker in Grünland,
- ▶ Vermeidung weiteren Gehölzaufkommens, ggf. Entfernung einzelner Gehölze.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lehre werden für diese Fläche folgende Ziele vorgeschlagen:

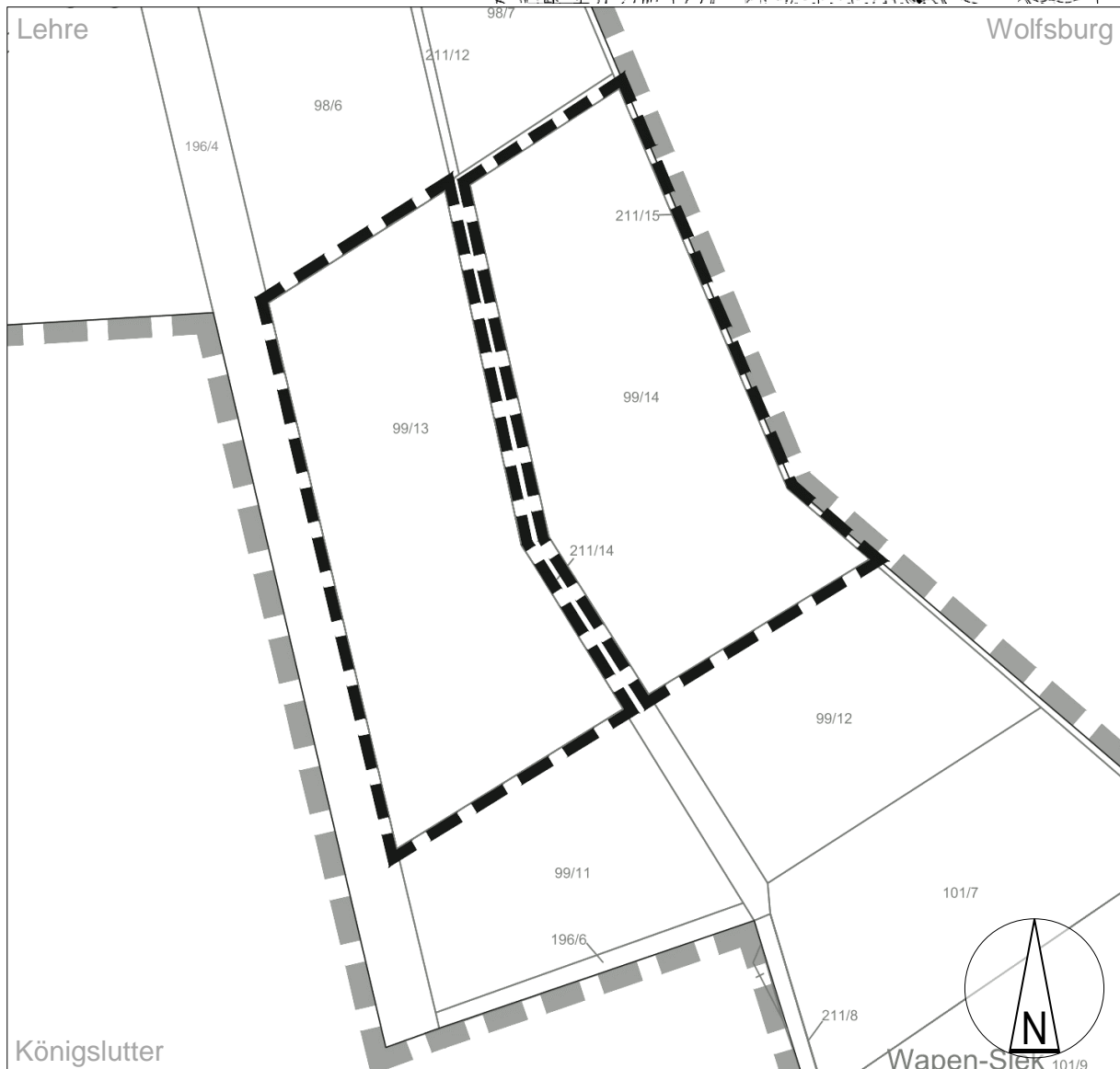
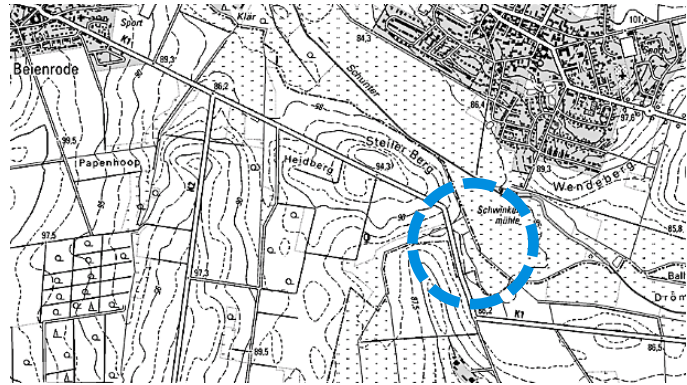
- 1) Maßnahmenkonzept für den gemeindlichen Aufgabenbereich –
Kommunaler Biotopverbund:
 - Bereich zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten oder beeinträchtigten Bereichen.
- 2) Räumlich konkrete Maßnahmenvorschläge zu Vorhaben und Nutzungen im
Regelungsbereich anderer Behörden und öffentlicher Stellen:
 - vorhandene Ackerflächen mit Priorität der Umwandlung in Grünland,
 - Erhaltung und Extensivierung der Grünlandnutzung.


Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig liegt die Ersatzfläche innerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Gebietsabgrenzung der externen Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich etwa 2 km südöstlich der Ortslage Beienrode und östlich der K 1, wie dargestellt.



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2016 

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Nach der Korrektur zum externen Ausgleich des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" sind auf den beiden Grundstücken der externen Kompensationsfläche naturschutzfachliche Aufwertungen entsprechend der Neuentwicklung folgender Biotope zu entwickeln:

- Das Planungsziel für das Flurstück 99/13 ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit maßgeblichem Bewuchs durch Schilf-Landröhricht (Biototyp-Code: NRS; Wertstufe V (IV)). Die Maßnahme hat eine Grundfläche von rd. 6.162 m².
Der Bewuchs der Sukzessionsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine Mahd alle 3-4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Streifen entlang der östlichen Grenze zum Flurstück 211/14 eines namenlosen Grabens hin darf entsprechend seiner technischen Funktion als Unterhaltungstreifen des Gewässers auf 5 m Breite von der Grabenoberkante gemessen bewirtschaftet werden. Dieser Streifen muss im Bedarfsfall mit Räumgeräten befahrbar sein.
Diese Maßnahme
- Das Planungsziel für das Flurstück 99/14 ist die Entwicklung der Fläche als extensiv genutzte Wiese mesophilen Grünlands mäßig feuchter Standorte (Biototyp-Code: GMF; Wertstufe V (IV)). Die Maßnahme hat eine Grundfläche von rd. 6.933 m².
Der Bewuchs des Flurstücks ist als extensiv gepflegtes mesophiles Grünland mit einschüriger Mahd zu unterhalten. Der Schnitt muss von innen nach außen bzw. von einer zur anderen Seite erfolgen. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Die Streifen entlang der west- und nördlichen Grenzen zum Flurstück 211/14 hin bzw. entlang der östlichen Grenze zum Flurstück 211/15 hin, Grundstücke mit zwei namenlosen Gräben, darf entsprechend ihrer technischen Funktion als Unterhaltungstreifen der Gewässer auf 5 m Breite von der jeweiligen Grabenoberkante gemessen bewirtschaftet werden. Diese Streifen müssen im Bedarfsfall mit Räumgeräten befahrbar sein.
- Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch sowie die Düngung der beiden Flurstücke sind unzulässig.

Bewertung:

Die Flächen hatten vom Ursprungszustand her betrachtet ein großes naturschutzfachliches Aufwertungspotential. Sie befinden sich in einem Bereich, der für den Naturschutz von besonderer Bedeutung ist und erfahren mit der Entwicklung von mesophilem Grünland, Ruderalflur bzw. von Schilflandröhricht-Flächen eine zusätzliche Aufwertung. Die Entwicklung der Maßnahmen an dieser Stelle schafft einen vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere die Voraussetzung für Bruthabitate für Wiesenvögel sowie eine Pufferzone zwischen den wertvollen Flächen der Schunteraue und der Kreisstraße K 1.

Die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgt, wie bereits erwähnt, unter Verwendung des sogenannten "Breuer-Modells" bzw. "NLÖ-Modells". Laut Feststellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

"Am Grasstieg Süd" war die Entwicklungsfläche im Ausgangszustand als Intensivgrünland mit Mähnutzung in Gebrauch (Biototyp-Code: GIA) und hatte die Wertstufe II ²⁹⁾. Die Grundfläche des Flurstücks 99/13 beträgt rd. 6.846 m² und des Flurstücks 99/14 rd. 6.933 m², zusammen rd. 13.779 m². Nach Durchführung der Maßnahmen haben die neuen Biotypen jeweils die Wertstufe V, siehe folgende Tabelle:

| Biototyp vorher → nachher (Code) | Wertstufe | | Betroffene Fläche [m ²] | Wertpunkte- differenz |
|---|-----------|---------|--|--------------------------|
| | vorher | nachher | | |
| 99/13: Intensivgrünland (GIA) → Sukzession mit Entwicklung des Schilf-Landröhrichts (NRS) | II | V | 6.846 | + 3 |
| 99/14: Intensivgrünland (GIA) → mesophiles Grünland (GMF) | II | V | 6.933 | + 3 |
| Flächensumme (99/13 & 99/14) | | | 13.779 | |

Zuordnung:

Durch die Entwicklungsmaßnahmen entsteht mit den beiden externen Ausgleichsflächen ein Ausgleichspotenzial von 13.779 m², die verschiedenen Eingriffen zugeordnet und daher entsprechend bedarfsweise umgesetzt werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" kommt es in dessen Geltungsbereich zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts. Im Endergebnis beträgt der Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss ²⁹⁾, 6.891 m².

Durch die geänderten Entwicklungsziele der externen Ausgleichsflächen (Flurstücke 99/13 und 99/14) und die Nutzung aktueller Kartengrundlagen ergibt sich auf ihnen ein Ausgleichspotenzial von 13.779 m².

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" verbleibt auf den externen Ausgleichsflächen (Flurstücke 99/13 und 99/14) ein Ausgleichspotenzial von 6.888 m².

Der verbleibende Kompensationsüberschuss von 6.888 m² kann weiteren Eingriffen als Ausgleich zugeordnet werden.

²⁹⁾ Schmerber, Dipl.-Ing. Jean-Marie (Verfasser): Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Grasstieg Süd". Wolfenbüttel 09.2014. S. 50 (Kap. 7.1.8.2 – Ersatzmaßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

