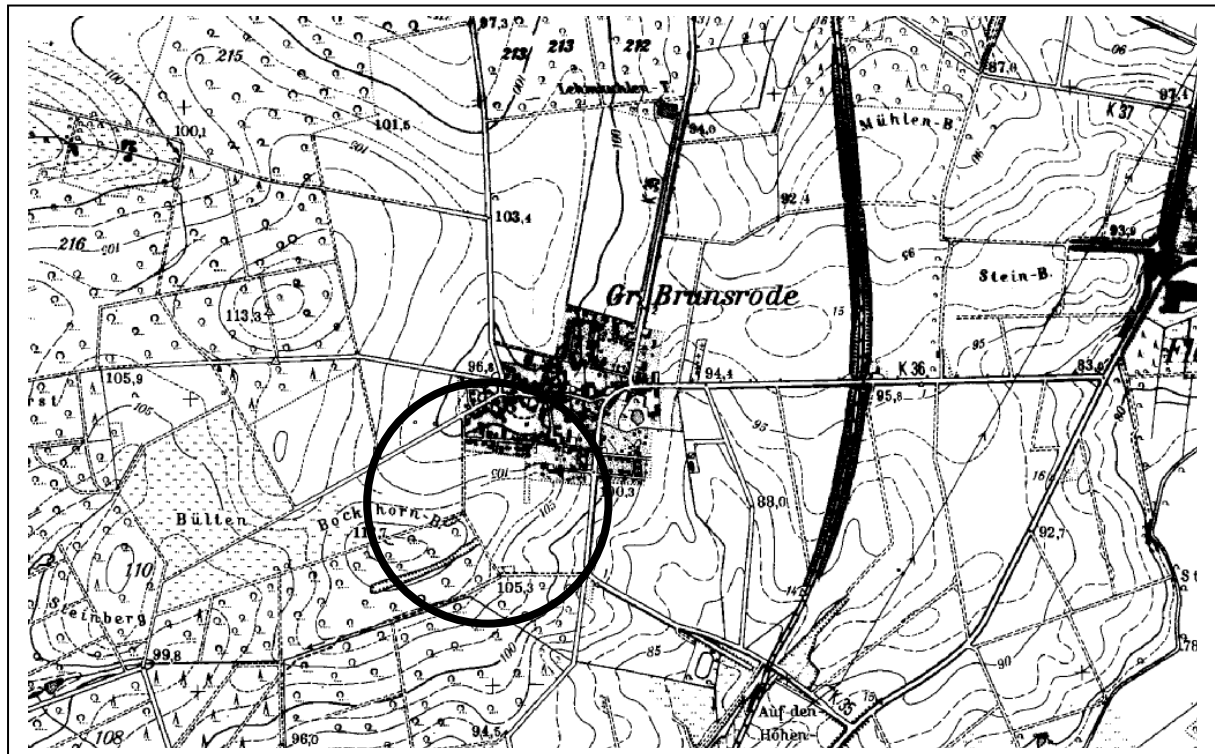


**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BOCKSHORNBERG II"
IN DER ORTSCHAFT GROSS BRUNSRODE, GEMEINDE LEHRE,
LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1997), 3630 (1996), 3729 (1996), 3730 (1996).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 112/97.

ÜBERSICHT M 1: 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

2002-2005

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.- ING. M. KLESEN, T. SCHROOTEN, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, N. FABIAN, K. MÜLLER**

INHALTSVERZEICHNIS:	SEITE
1.0 VORBEMERKUNGEN	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 RAUMORDNUNG	3
1.3 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	6
2.1 PLANUNGSINHALTE	6
2.2 UMWELTBELANGE	9
2.3 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
2.4 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	13
3.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	14
3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS	14
3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS	14
3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	14
3.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	14
4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	14
5.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.0 VERFAHRENSVERMERK	15
ANLAGE 1	
EINGRIFFSGUTACHTEN	
ANLAGE 2	
FFH-VORPRÜFUNG	

BEGRÜNDUNG

Stand: 09/2005, § 10 (1) BauGB MK/IB
zum Bebauungsplan "Bockshornberg II" in der Ortschaft Groß Brunsrode, Gemeinde Lehre,
Landkreis Helmstedt

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre besteht aus acht Ortslagen. Sie ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. In der Gemeinde leben mit Stand vom 30.06.2002 rd. 11.600 Einwohner.

Zum gleichen Datum hat die Ortschaft Groß Brunsrode rd. 750 Einwohner und ist über ein Netz aus Kreisstraßen sowie über die Bundesstraße B 248 an die übrigen Ortschaften der Gemeinde angebunden, so auch an den Hauptort Lehre.

Die Bundesstraße B 248 gewährleistet die Verbindung der Gemeinde mit den benachbarten Städten Braunschweig und Wolfsburg. Auch bietet sie über die Anschlussstelle Braunschweig-Ost (A 2: Berlin – Braunschweig – Ruhrgebiet) und die Anschlußstelle Flechtorf (A 39: Wolfsburg – A 2) die Einbindung in das überregionale Straßenverkehrsnetz. Im öffentlichen Personennahverkehr stehen mehrere Buslinien zur Verfügung.

1.2 RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Lehre ist nach landesplanerischen Zielen Bestandteil des Ordnungsraums Braunschweig ¹⁾. In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben, der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums dienen, die Umwelt- und Lebensbedingungen nachhaltig verbessern, die Möglichkeiten der Naherholung sichern und verbessern, u. a. m. (C 1.4 01).

Grundzentrum der Gemeinde mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnen und Arbeiten" (D 1.5 03) ist die Ortschaft Lehre ²⁾. Dementsprechend ist Groß Brunsrode im Sinne der Eigenentwicklung zu betrachten und als ländlicher Wohnstandort unter Berücksichtigung seiner Eigenart, Ausstattung und Eignung weiterzuentwickeln. Auf eine landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder durch standorttypische Gehölze möglichst heimischer Herkunft ist zu achten (D 1.5 01).

Groß Brunsrode befindet sich vollständig innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (D 3.91 07), an dessen südöstlichem Rand. Im Südwesten der Ortslage schließt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10) an, das sich in einiger Entfernung über den Westen bis nördlich der Ortschaft zieht und teilweise von einem Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04) überlagert wird.

Östlich von Groß Brunsrode verläuft eine Haupteisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (D 3.6.2 03).

¹⁾ Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LRÖP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 1995, Ergänzung 1999 (RRÖP)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft zwischen bebauter Ortslage im Norden und benachbarter Waldfläche im Südwesten. Der nördliche Teil des Plangebietes, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist im RROP ohne raumordnerische Festlegungen enthalten. Der südwestliche Ausläufer liegt im Bereich eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft (D 3.2 02). Es handelt sich um einen ungünstig geschnittenen Bereich der vormaligen Ackerfläche, der für eine wirtschaftliche Ausnutzung nicht geeignet ist. Für diesen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die eine Pufferzone zum südwestlich an die bebauten Ortslage angrenzenden Wald (FFH-Gebiet) schafft. Im Nordwesten des allgemeinen Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche zur Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen, innerhalb derer auch ein Fußweg aus dem Baugebiet in die freie Landschaft zulässig ist. Mit dieser fußläufigen Verbindung zum westlich an die bebauten Ortslage angrenzenden Vorsorgegebiet für Erholung sowie für Natur und Landschaft werden die Möglichkeiten zur ruhigen Erholung in Natur und Landschaft verbessert.

Die Planung ist aufgrund der obigen Ausführungen gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lehre ist für die Ortschaft Groß Brunsrode mit Stand der Neuaufstellung seit dem 18.12.2003 wirksam. Darin sind für den Bereich des Bockshornberges im Norden Wohnbauflächen dargestellt. In der städtebaulichen Entwicklungsplanung der Gemeinde Lehre, die als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, ist der Bereich als Fläche für die künftige Wohnentwicklung enthalten.

Ursprünglich war die gesamte Fläche als abschnittsweise zu realisierendes Plangebiet für den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen. Im Zuge der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass es sinnvoller ist, zwei getrennte Bebauungspläne aufzustellen. Der aktuelle Geltungsbereich umfasst daraufhin nur noch den westlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete fest. Die Festsetzungen zur Erschließung sind bereits auf den späteren zweiten Teil des Gesamtkonzeptes ausgerichtet (künftiger Bebauungsplan "Bockshornberg III").

Der südwestliche Ausläufer des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dementsprechend werden die Flächen im Bebauungsplan "Bockshornberg II" als öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebietsvorschlag Nr. 101 Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg) sowie zu einem europäischen Vogelschutzgebiet (SPA 3630-401 Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg). Aus diesem Grund wurde bereits eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Gesamtkonzept Bockshornberg (Bebauungsplan "Bockshornberg II" und künftiger Bebauungsplan

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

"Bockshornberg III") durchgeführt³⁾. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden können und die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Die Gemeinde folgt dieser Auffassung und hat sich vor diesem Hintergrund mit dem Landkreis Helmstedt ins Benehmen gesetzt. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2004 hat der Landkreis sein Einvernehmen mit diesem Ergebnis erklärt.

Im September/ Oktober 2002 ist für den vorliegenden Bebauungsplan im Zuge einer Verwaltungsentscheidung bereits eine Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (aF) durchgeführt worden. Nach Inkrafttreten der Änderung des BauGB nach Artikel 1 des EAGBau am 20. Juli 2004 wurde vorsorglich auf Grundlage des neuen Rechts weitergearbeitet, da zunächst unterschiedliche Rechtsauffassungen zu der Frage bestanden, ab welchem Zeitpunkt ein Bauleitplanverfahren als förmlich eingeleitet gilt. In diesem Sinne wurde im September/ Oktober 2004 eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (nF) durchgeführt.

Im Kommentar zum BauGB aus dem August 2002 kommen Bielenberg und Söfker zu dem Ergebnis, dass ein Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet ist, oder, wenn ein solcher Beschluss nicht gefasst ist, mit dem Beginn anderer Verfahrensschritte. In diesem Sinne wird ein Verfahren auch nach Durchführung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB (aF) bereits als förmlich eingeleitet betrachtet. Da die Gemeinde davon ausgeht, den Bebauungsplan vor dem 20. Juli 2006 in Kraft setzen zu können, wird die Planaufstellung gemäß § 244 BauGB im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung nun doch nach dem BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weitergeführt. Als nächster Schritt erfolgt dem gemäß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (aF).

1.4 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um der Nachfrage nach Wohnbauland, beispielsweise von Kindern der Ortsansässigen und aufgrund gestiegener Wohnansprüche, in der Ortschaft Groß Brunsrode zu entsprechen. Aufgrund der Einbindung in das Verkehrsnetz ist die Ortschaft auf die Stadt Wolfsburg hin orientiert.

Der zur Planung des Wohngebietes herangezogene Bereich erscheint für eine wohnbauliche Nutzung besonders günstig, da er frei von raumordnerischen Festlegungen ist und eine direkte Verbindung zu den angrenzenden Naherholungsbereichen bietet. Im Südwesten des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Pufferbereich zum benachbarten Wald (FFH-Gebiet) dient.

Mitte der neunziger Jahre wurde in Groß Brunsrode ein kleines Baugebiet mit maximal vier Bauplätzen geschaffen, die inzwischen längst belegt sind. Ansonsten wurden vorher und auch nachher über einen langen Zeitraum keine neuen Bauplätze angeboten. Um einer weiteren Überalterung der Bevölkerung Groß Brunsrodos vorzubeugen und somit auch die Grundlage für den weiteren Betrieb des Kindergartens zu sichern, wird die Festschreibung neuen Wohnbaulandes notwendig.

³⁾ FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Bockshornberg II" – Gemeinde Lehre, J.-M. Schmerber, Landschaftsarchitekt BDLA, Wolfenbüttel, Juni 2004

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

In der Ortschaft bestehen fünf landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb. Insofern ist über einen Hofverkauf eine Grundversorgung am Ort gegeben. Ortsbild und Siedlungsstruktur sind in Groß Brunsrode noch deutlich durch die traditionelle, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die alte Bausubstanz prägt somit nachhaltig das Straßenbild und macht das Dorf zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Ortschaft wurde 1995 mit einem Förderzeitraum bis 1999 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Innerhalb dieses Zeitraums wurden öffentliche Maßnahmen durchgeführt, die nun für ein harmonisches Nebeneinander der landwirtschaftlichen Nutzungen und der Wohnnutzung sorgen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 PLANUNGSINHALTE

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt, wird im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das rd. 1,19 ha umfasst.

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird eine eher niedrige Grundflächenzahl von 0,25 gewählt. Auf diese Weise wird auch der Lage am Ortsrand Rechnung getragen und es wird eine starke Durchgrünung der Grundstücke vorbereitet. In diesem Sinne werden darüber hinaus nur Einzel- und Doppelhäuser bei offener Bauweise zugelassen. Die Festsetzungen dienen der harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

So wird mit Rücksicht auf die ländliche Lage am Ortsrand eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vorgesehen und eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert. Dies ist auch im Hinblick auf die Lage nahe des FFH-Gebietes erforderlich.

Erschließungstechnisch ist die vorliegende Planung auf das Gesamtkonzept zum Bockshornberg ausgerichtet. Der Plan "Bockshornberg II" und der später aufzustellende Plan "Bockshornberg III" beinhalten zusammen eine Ringerschließung. Der vorliegende "halbe Ring" benötigt bis zur Realisierung des zweiten Konzeptteils eine Wendemöglichkeit. Aus diesem Grund wird im Südosten des allgemeinen Wohngebietes ein temporäres Geh- und Fahrrecht zur Einrichtung eines Wendeplatzes festgesetzt. Nach Realisierung des zweiten Teils kann die Fläche dem Wohngrundstück zugeschlagen werden.

- Grünflächen

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche für die Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Zur fuß- und radläufigen Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft ist innerhalb der Fläche die Einrichtung eines Weges festgesetzt. Zur nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung ist als "Puffer" die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen vorgesehen, die darüber hinaus dem Ausgleich der neu ermöglichten Eingriffe dient.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Der südwestliche Ausläufer des Geltungsbereichs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Festsetzungen dienen dem Aufbau eines Puffers gegenüber dem südwestlich benachbarten Wald (FFH-Gebiet). Die Fläche wird im erforderlichen Umfang zur Kompensation der ermöglichten Eingriffe im vorliegenden Plangebiet genutzt. Der übrige Teil wird in den Ökopool der Gemeinde aufgenommen und für die Zuordnung zu anderen künftigen Eingriffen gesichert. Zu diesem Zweck soll die Fläche insgesamt der natürlichen Sukzession überlassen werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Planstraße des vorliegenden Baugebiets soll an einen vorhandenen Stichweg des Bockshornweges angeschlossen werden. Dieser Stichweg mündet etwa zur Hälfte jeweils an das Plangebiet und an das angrenzende Flurstück 188/6 der Flur 7, Gemarkung Groß Brunsrode. Die Gewährleistung des Anschlusses in voller Breite erfolgt zum einen durch Festsetzung im Plan und für den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teil bis zur Realisierung des künftigen Plans "Bockshornberg III" durch entsprechende rechtliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem derzeitigen Eigentümer des Flurstücks 188/6.

Die innere Erschließung erfolgt bis zur Realisierung des zweiten Plans über eine Stichstraße (halber Ring), an dessen Ende durch ein Geh- und Fahrrecht temporär eine Wendemöglichkeit gewährleistet ist. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine einseitige Baumreihe jeweils auf der West- bzw. Nordseite vorgesehen.

Die Erschließung von hinterliegenden Grundstücken ist mit Hilfe privatrechtlicher Regelungen zu sichern.

Eine fuß- und radläufige Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken" zulässig.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird beim Straßenbau durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Da die Lage der Grundstückszufahrten noch nicht absehbar ist, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Flächen für Stellplätze und Garagen werden im Zuge der Realisierung auf den privaten Grundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen sein.

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Verbundnetz für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Das Leitungsnetz ist im Bockshornweg vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zur Kläranlage Lehre, nach Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre sind noch ausreichende Kapazitäten vorhanden. Sollte sich dies künftig ändern, werden hier gegebenenfalls Erweiterungen erforderlich. Zur Regenwasserrückhaltung ist im Nordwesten, am tiefsten Punkt des Plangebietes, ein entsprechendes Becken festgesetzt. Bezüglich der gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den örtlichen Regenwasserkanal weist der Wasserverband Weddel-Lehre am 05.10.2004 darauf hin, dass bei Realisierung von mehr als

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

10 neuen Wohneinheiten im Plangebiet die Erneuerung der Kanalisation in der Straße "An der Selke" erforderlich wird.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Anwohner der hinterliegenden Grundstücke haben ihre Abfallbehälter an den Abholungstagen dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können und nach Entleerung auf ihre Grundstücke zurückzuholen.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) kann davon ausgegangen werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Für ältere Kinder von 6 – 12 Jahren ist in rd. 350 m Entfernung in der Dorfstraße ein öffentlicher Spielplatz vorhanden. Insofern sind die Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes erfüllt. Im Zuge der späteren Aufstellung des zweiten Plans des Gesamtkonzepts ist die Einrichtung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes für die Ortslage geplant.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Stellen – Brandschutzprüfer des Landkreises und Freiwillige Feuerwehr – geregelt.

- Wasserschutzgebiet "Groß Brunsrode"

Der Landkreis Helmstedt weist am 08.10.2002 bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Groß Brunsrode" auf gemäß der zugehörigen Schutzverordnung geltende Nutzungsbeschränkungen hin. Demnach sind im Plangebiet bestimmte Handlungen verboten bzw. stehen unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt.

Zu den verbotenen Handlungen gehören beispielsweise

- das Versenken von Abwasser und des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen
- die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau
- das Waschen von Kraftfahrzeugen oder Ölwechsel außerhalb dafür genehmigter Anlagen, wenn eine Verunreinigung des Bodens zu besorgen ist

Nur beschränkt (d.h. mit besonderer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde) zulässig sind unter anderem

- die Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung
- das Hinausleiten von Abwasser aus dem Schutzgebiet
- das Anlegen von befestigten und für Motorfahrzeuge zugelassenen öffentlichen Wegen, Straßen oder Parkplätzen
- der Einbau von Grundwasser- oder Erdreich-Wärmepumpen sowie von Wärmepumpen mit Erdsonden

Sollte in Zukunft die Wassergewinnung bei Klein Brunsrode aufgegeben werden, so würden einerseits die Nutzungsbeschränkungen entfallen, andererseits wäre damit zu rechnen, dass der Grundwasserstand erheblich ansteigen würde.

- Landwirtschaftliche Belange

Die Ortslage Groß Brunsrode ist stark landwirtschaftlich geprägt. Eine der Hofstellen mit Viehhaltung befindet sich nordöstlich des Plangebietes am Bockshornweg. Landwirtschaftliche Immissionen sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Beim Anschluss der Verkehrsflächen und Fußwege des Plangebietes an das vorhandene Wegenetz sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Der Ausbau muss so erfolgen, dass z. B. herannahende Radfahrer und Kinder rechtzeitig erkennbar sind. Behinderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs sind zu vermeiden.

2.2 UMWELTBELANGE

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt. Bei einer Größe des Wohngebietes von rd. 1,19 ha und einer Grundflächenzahl von 0,25 wird die gemäß § 19 (1) BauNVO versiegelbare Fläche nur knapp 0,30 ha betragen und liegt damit unter der Prüfgrenze von 2 ha.

- Grünordnung und Landespflege

Am Südwestrand von Groß Brunsrode wird auf einer Fläche von rd. 1,19 ha ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hierzu werden ackerbaulich intensiv bewirtschaftete Flächen überplant. Die Grundflächenzahl beträgt 0,25. Durch die Planung wird eine Versiegelung von rd. 0,62 ha vorbereitet. Hiervon betroffen sind die Schutzgüter Boden und Wasser, deren Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt wird (-1 Wertstufe). Durch die Bebauung werden die Schutzgüter Luft (neue Emittenten) und Landschaftsbild (exponierte Lage) ebenfalls erheblich beeinträchtigt (-1 Wertstufe).

Im Plangebiet sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Im Nordwesten wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Heckenpflanzung im Umfang von rd. 0,07 ha vorgesehen. Die Südspitze des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingesetzt.

Im Umfang von 0,19 ha werden diese Maßnahmen den neu ermöglichten Eingriffen in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes als Ausgleich zugeordnet. Der verbleibende Flächenanteil wird zur Zuordnung als Ausgleich für andere gemeindliche Planungen freigegeben und in den Ökopol der Gemeinde aufgenommen.

Auf der südlichen Fläche soll sich durch die natürliche Sukzession ein Saumbiotop des angrenzenden Waldes entwickeln. Durch die geplanten Maßnahmen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Ausgleichsflächen erheblich verbessert (+ 1 Wertstufe). Dies trifft über die beeinträchtigten Schutzgüter hinaus auch auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu.

- FFH-Verträglichkeit

Der angrenzende Wald ist als FFH-Gebiet 101 "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" gemeldet. Hier besteht auch das EU-Vogelschutzgebiet SPA 3630-401. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Gesamtkonzeptes der vorliegenden Planung (Bebauungsplan "Bockshornberg II" und künftig aufzustellender Bebauungsplan "Bockshornberg III") auf das Gebiet wurde eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete vorbereitet werden. Eine umfassendere Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird vom Fachgutachter daher nicht für erforderlich gehalten (s. Anlage 2).

Die Gemeinde folgt dieser Einschätzung und hat sich auf dieser Grundlage mit dem Landkreis Helmstedt zur FFH-Thematik ins Benehmen gesetzt. Seitens des Landkreises wurde die Benehmensherstellung mit Schreiben vom 13. Oktober 2004 bestätigt, unter folgenden Bedingungen wurde sogar das Einvernehmen erteilt:

Dass

- auf der 0,82 ha großen, öffentlichen Grünfläche als Pufferzone zwischen eigentlichem Baugebiet und angrenzendem Wald rechtzeitig, d. h. im Vorwege der Bauaktivitäten, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden,
- durch die Gemeinde sichergestellt werden kann, das rechtzeitig, d. h. möglichst schon im Vorwege der Bauaktivitäten, eine Ortsrandeingrünung des Baugebietes (5 m breiter Pflanzstreifen) vorzugsweise auf öffentlichen Grünflächen erfolgt,
- entlang von öffentlichen Erschließungsstraßen Natriumdampflampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt werden.

Die Festsetzung der 0,82 ha großen öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient neben dem Ausgleich konkreter Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft dem Aufbau eines Puffers zwischen dem neuen Wohngebiet und dem benachbarten FFH-Gebiet.

Auf die verbindliche Festsetzung einer Hecke im Westen wird verzichtet, da aus der Erfahrung der Gemeinde heraus mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass die künftigen Grundstückseigentümer am Übergang zur freien Landschaft und dem weiterhin landwirtschaftlich genutzten Weg ohnehin eine Heckenpflanzung vornehmen werden.

So wird die Ortsrandeingrünung im Westen des Plangebietes entstehen. Dabei wird es als angemessen erachtet, den Eigentümern die Pflanzenauswahl zu überlassen.

Die Straßenbeleuchtung wird bei der Realisierung mit Natriumdampflampen versehen, ohne, dass es dazu einer besonderen Festsetzung bedürfte.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Thematik der FFH-Verträglichkeit auf Bebauungsplanebene als angemessen berücksichtigt.

- Bodenschutz

Sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan gilt, daß eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muß, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wird von der Gemeinde Lehre angestrebt, den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und gemäß § 1a (1) BauGB Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zum Bodenschutz trägt die auf das Planvorhaben zweckmäßig ausgerichtete Grundflächenzahl ebenso bei, wie die Fixierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Hier befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Westlich befindet sich eine Altablagerung, die aber nach den Unterlagen des Landkreises kein Gefährdungspotential für das Baugebiet birgt. Das Plangebiet wird bereits seit Jahren als Ackerfläche genutzt. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung kann eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht erfolgen, so dass auch eine derartige Belastung hier auszuschließen ist.

Auch aus einer möglichen Klärschlammaufbringung kann keine Belastung des Bodens im Plangebiet entstanden sein, da eine solche in den letzten Jahrzehnten nicht erfolgt ist.

Grundsätzlich werden die Belange des Bodens durch die im Rahmen der Neubebauung zu erwartenden Versiegelungen beeinträchtigt. Hierzu gelten die obigen Ausführungen. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang auf Anlage 1 "Eingriffsgutachten" und das Kapitel 2.2 "Umweltbelange – Grünordnung und Landespflege" verwiesen, worin entsprechende Aussagen bezüglich von Vorkehrungen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich getroffen werden.

- Immissionsschutz

Groß Brunsrode ist stark landwirtschaftlich geprägt. Das Plangebiet liegt inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Ortslage bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe, am Bockshornweg ist eine Hofstelle mit Viehhaltung ansässig. Landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet grundsätzlich im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

2.3 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Altablagerungen

Am 08.10.2002 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Hinweis:

Unmittelbar westlich des Planbereiches befindet sich eine Altablagerung, deren Gefährdungspotenzial allerdings als gering anzusehen ist. Nach den hier in den Akten verfügbaren Informationen geht davon keine Gefährdung für das Baugebiet aus.

- Boden

Am 17.09.2002 gibt das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** Folgendes zu beachten:

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o. g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

- Ver- und Entsorgung

Am 16.09.2002 erklärt die **Deutsche Telekom AG**:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

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 Planbereich der Deutschen Telekom AG; T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Hinweise werden mit Schreiben vom 30.08.2005 wiederholt.

Am 12.09.2002 und am 14.09.2004 erklärt die **Avacon AG**:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom und Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und der Gasrohre werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

Mit seinem Schreiben vom 12.09.2005 weist der **Landkreis Helmstedt** auf folgendes hin:

Zu ergänzen ist bei den aufgeführten beschränkt zulässigen Nutzungen die „Errichtung von baulichen Anlagen als geschlossene Siedlung mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung“ (vgl. § 4 Ziff. 23 Buchst. c) der Schutzgebietsverordnung). Die Genehmigung gem. § 6 der Schutzgebietsverordnung für die beschränkt zulässigen Handlungen wird voraussichtlich erteilt werden können. Eine Gefährdung des Schutzgebietszweckes sehe ich jedenfalls dann nicht, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik (hier ATV-DVWK-A 142 bzw. DIN EN 1610) angewendet werden. Danach sind beispielsweise für die Schmutzwasserkanäle und -leitungen in regelmäßigen Abständen Dichtigkeitsprüfungen und optische Inspektionen durchzuführen.

Bei der gedachten Art der Niederschlagswasserbeseitigung handelt es sich formal nicht um eine Einleitung in eine Kanalisation, sondern um eine Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung. Deshalb bedarf es dafür einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 NWG. Außerdem kann für die Baumaßnahmen an der Verrohrung, auf deren Notwendigkeit der Wasserverband Weddel – Lehre hingewiesen hat, ein wasserrechtliches Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren erforderlich sein.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

- Sonstige örtliche Gegebenheiten

Am 19.09.2002 und am 07.10.2004 gibt der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** folgende Stellungnahme ab:

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- Landeseigene Anlagen
- Messeinrichtungen

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682).

- Landwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 07.09.2005 teilt das **Landvolk** folgendes mit:

Wie bereits in den Planunterlagen angeführt, wird der Ort Groß Brunsrode noch erheblich durch die Landwirtschaft geprägt. So befinden sich im Ort noch 3 Landwirte mit Rinder-/ Milchviehhaltung entlang der "Dorfstraße". In der Zeit von etwa Mai bis Oktober finden häufig Viehtriebe statt, um die Tiere von einer zur anderen Weide bzw. zur Hofstelle zu treiben. Dabei kommt es speziell auf der Straße "Bei der Schmiede" bereits heute häufig zu Konflikten mit dem Fahrzeugverkehr.

Wenn zukünftig der Fahrzeugverkehr aus dem neuen Baugebiet auch über diese Straße geleitet wird, werden die Konflikte noch zunehmen. Deshalb sollte vor Beginn des nächsten Bauabschnitts "Bockshornberg III" rechtzeitig nach Alternativen für die Straßenanbindung gesucht werden. Die Landwirtschaft bietet an eine Anbindung über die Grundstücke Flur 9, Flurstücke 429/2 und 430/4 Richtung Osten an die Kreisstraße vorzunehmen. Damit könnte gleichzeitig die Verkehrssituation vor dem Kinderspielfeld und dem Feuerwehrgerätehaus entschärft werden.

2.4 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

(wird nach dem Beschluss entsprechend ergänzt)

3.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Sicherung des besonderen Verkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen.

3.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Umlegung/ Grenzregelung/ Enteignung ⁴⁾

4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Es werden Kosten für die Erschließung des Baugebiets entstehen sowie für die Einrichtung der Grünanlagen im Nordwesten und Südwesten des neuen Baugebietes. Da die Realisierung durch einen Erschließungsträger erfolgen wird, werden der Gemeinde hieraus keine Kosten entstehen.

5.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die straßenverkehrliche und versorgungstechnische Erschließung zu gewährleisten. Die Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität und für die Abwasserbeseitigung sind durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger herzustellen. Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Regenwasserrückhaltebecken einzurichten. Für die genannten Maßnahmen sind Grundstückskäufe vorzunehmen.

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Bockshornberg II" beschlossen.

Lehre, den

.....

(Bürgermeister)

ANLAGE 1

EINGRIFFSGUTACHTEN

ANLAGE 2

FFH-VORPRÜFUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BOCKSHORNBERG II" –
GEMEINDE LEHRE