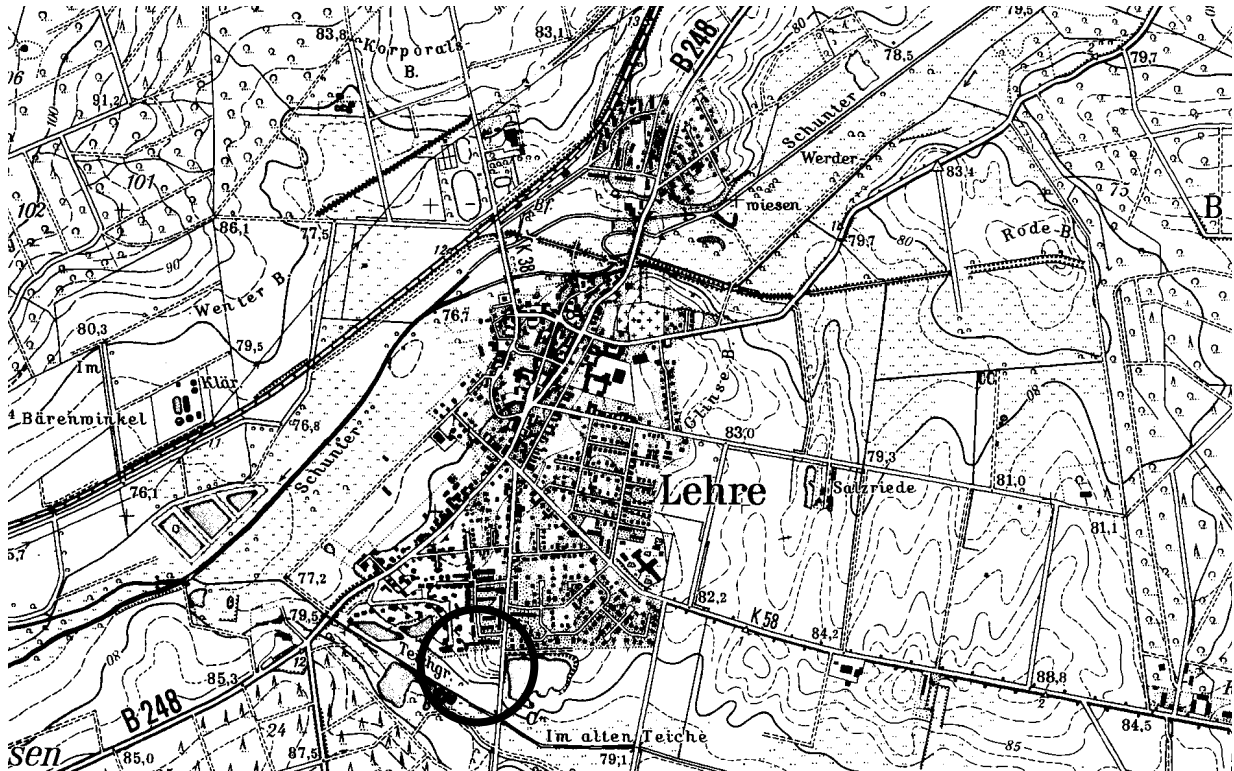


Begründung zum Bebauungsplan "Teichtal-Süd"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan	3
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Allgemeines Wohngebiet	7
2.2 Grünflächen	8
2.3 Verkehrsflächen / Erschließung	9
2.4 Private Grünflächen	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Brandschutz	11
2.7 Spielflächen	11
2.8 Baugrund	11
2.9 Immissionsschutz	11
2.10 Hochwasserschutz	12
2.11 Grünordnung und Landschaftspflege	12
2.12 Altablagerung	14
2.13 Artenschutz	16
3.0 Flächenbilanz	16
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	17
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
6.0 Zusammenfassende Erklärung	21
6.1 Planungsziel	21
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	21
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	22
9.0 Verfahrensvermerk	23
Teil 2 der Begründung – Umweltbericht	24

Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.800 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen ¹⁾.

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

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

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.12.2008 über rd. 11.800 Einwohner, davon entfielen auf Lehre rd. 4.150 Einwohner.

Der ca. 3,14 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Verlängerung der "Birkenfeldstraße" am Südrand der Ortslage Lehre am Übergang zur freien Landschaft und dem Teichgraben.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen ³⁾ sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich im Grundzentrum. Lehre liegt darüber hinaus an der Siedlungsachse zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Nördlich sind die bauleitplanerisch gesicherten Bereiche des Grundzentrums Lehre festgelegt. Der Teilbereich, der als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist im Regionalen Raumordnungsprogramm zeichnerisch genau durch die Kennzeichnung des Grundzentrums erfasst, so dass nicht genau ersichtlich ist, welche zeichnerischen Festlegungen dort im Detail gelten. Die privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6) / (8)) festgelegt. Gleichzeitig gilt der Bereich als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)).

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

³⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

Entlang des südlich gelegenen Teichgrabens ist ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.4 (9) / (10)), das sich im Norden bis an die Wohnbauflächen erstreckt, festgelegt. In der Örtlichkeit erstreckt sich das allgemeine Wohngebiet entsprechend der Topographie bis dorthin, wo in der Örtlichkeit das Gelände zum Teichgraben hin deutlich abfällt. Der regionalplanerischen Vorgabe durch das Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz ist insofern durch die Abgrenzung des Gebietes Rechnung getragen und insofern wird die Planung hier als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

Um dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, in dem der Teichgraben liegt, Rechnung zu tragen, werden die angrenzenden Flächen als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit werden die vorhandenen Schilf-Röhrichtflächen erfasst. Der Bereich, der derzeit als Weideland genutzt wird und sich zwischen dem Schilf-Röhricht und der Verlängerung der "Birkenfeldstraße" erstreckt, wird für Sukzessionsmaßnahmen vorgesehen, so dass sich auch dort das Schilf-Röhricht entwickeln wird.

Die Vorbehaltsgebiete für Erholung dienen bisher vorwiegend den Spaziergängern auf ihrem Weg in das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz". Da die vorhandenen Wegebezüge durch die Planung nicht verändert werden, steht der Bereich Spaziergängern auch weiterhin zur Verfügung.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung wurde von dort signalisiert, dass die Planung voraussichtlich als im Rahmen der Parzellenunschärfe an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Aufgrund der generalisierenden Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm im Maßstab 1 : 50.000 wird für die Flurstücksebene, die hier gegeben ist, die Planung als angemessen erachtet. Die Gemeinde Lehre erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist für die Ortslage Lehre mit dem Stand der 9. Änderung seit Sommer 2009 wirksam. Für den Plangeltungsbereich sind dort Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese werden im Norden durch Wohnbauflächen begrenzt, im Süden grenzt der Änderungsbereich an den Teichgraben und darüber hinaus an das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz".

Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt und für die wirksam dargestellten Flächen für Landwirtschaft die Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Plandarstellungen aufgenommen. Der Bebauungsplan "Teichtal-Süd" wird also im Parallelverfahren gem. § 8 abs. 3 BauGB mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Er wird künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Dabei wurde der Standort für die Siedlungsentwicklung gewählt, da eine Entwicklung nach Westen durch die Schunterniederung begrenzt ist. Im Osten der Ortslage wird die Siedlungsentwicklung durch die Immissionen der ICE-Trasse begrenzt. Bauliche Entwicklungen im Norden sind zurzeit auf Grund der fehlenden Bereitschaft der Grundeigentümer zum Verkauf nicht möglich und sind hinsichtlich der Lage und Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen und dem Ortskern nicht zu favorisieren. Zudem liegen die möglichen Entwicklungsberei-

che im Norden unmittelbar an der Bundesstraße und sind also dem Verkehrslärm im besonderen Maße unterworfen.

Die Standortentscheidung für den Bebauungsplan erfolgte also auch auf Grund des hohen Wohnwertes, der dort am Übergang zur Teichgrabenniederung besteht.

Das Plangebiet wird im Norden vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Teichtal-West" begrenzt, das ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Das Baugebiet ist seit den 1970er Jahren realisiert und durch Einfamilienhäuser geprägt. Im Osten grenzt eine ehemalige Bodenabbaustätte an, die als Naturdenkmal wegen einer Uferschwalbenkolonie festgesetzt war. Durch Zeitablauf haben sich die Uferbereiche jedoch so entwickelt, dass Uferschwalben dort nicht mehr anzutreffen sind. Aufgrund der dort vorzufindenden Arten- und Lebensgemeinschaften ist der Bereich nunmehr als besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG zu bewerten. Im Süden des Teichgrabens grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" an. Im Westen in einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich die Bundesstraße B 248.

Begleitend zur Bauleitplanung führt die Gemeinde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

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

Durch den Bebauungsplan werden in südlicher Verlängerung der "Birkenfeldstraße" die westlich davon gelegenen Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. So wird die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nach Süden fortgeschrieben. Es sollen dort in eingeschossiger, offener Bauweise Wohnbebauungen realisiert werden, um der Aufgabe des Grundzentrums zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung zu tragen und um die kontinuierliche Nachfrage nach Bauplätzen, die seit der Realisierung des Baugebietes "Im Klappenfelde" in den 1990er Jahren nur durch Baulücken und Nachverdichtung im Bestand befriedigt werden konnte, nunmehr durch Einfamilienhausbauplätze befriedigen zu können.

Um dem Bedarf für die Eigenentwicklung (vergl. Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig vom Zweckverband Großraum Braunschweig Ziffer II 1.3 Abs. 4) Rechnung zu tragen, müssten für Lehre allein bereits 3,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr neu bereitgestellt werden.

Dies ist erforderlich, da seit den 1990er Jahren die durchschnittliche Haushaltsgröße im Großraum Braunschweig von 2,7 Personen auf 2,1 Personen im Umland und in der Stadt Braunschweig sogar auf 1,8 Personen gesunken ist. Bezogen auf das Umland bedeutet dies, dass die Haushalte fast ein Drittel kleiner sind als noch vor 15 Jahren. Gleichzeitig ist der Wohnflächenbedarf pro Kopf von 35 m² im Jahr 2000 auf 42 m² gestiegen. Dies entspricht einem 20 %-igen Bedarfsanstieg. Demgegenüber steht ein prognostizierter Bevölkerungsrückgang von 3 % im Großraum Braunschweig. Die hierdurch freiwerdenden Wohnungen decken die Bedarfe für geschrumpfte Haushaltsgrößen und gestiegenen Wohnflächenbedarf nicht. Insofern ist die Regelung 3,5 neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr als angemessen für die Eigenentwicklung zu definieren, seitens des Zweckverbandes Großraum Braunschweig getroffen worden. Auf diesen Bedarf stützt die Gemeinde Lehre ihre Planung.

Belegt wird dieser Bedarf auch dadurch, dass für das Baugebiet "Teichtal-Süd" ca. 80 % der vorgemerkten Interessenten, Bürger aus der Gemeinde Lehre mithin sogar aus der Ortschaft Lehre sind.

Bezogen auf die ca. 4.150 Einwohner werden in Lehre rd. 14,5 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Für einen Planungszeitraum von 5 Jahren entspricht das rd. 73 Bauplätzen für 73 Wohnhäuser. Durch die vorliegende Planung werden 1,45 ha Nettobauland bereitgestellt, was bei einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² 23 – 24 Bauplätzen entspricht. Durch die vorliegende Planung wird also lediglich ein Drittel des Bedarfs für die Eigenentwicklung gedeckt werden können. Der Bedarf für die Entwicklung des Grundzentrums und um der Lage an der Siedlungsachse zu entsprechen, ist dabei als Bedarf noch nicht berücksichtigt.

In Lehre käme die Entwicklung der Wohnbauflächen im Norden und Nordosten in Betracht, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Diese Möglichkeit musste jedoch verworfen werden, da die Eigentümer bereits seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2003 nicht bereit sind, ihre Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen, da sie nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Zudem sind die Flächen im Norden und Nordosten erheblich durch Verkehrslärme vorbelastet und insofern weniger gut für Wohnnutzungen geeignet.

Weitere Siedlungsentwicklungen am Ostrand der Ortslage werden auf Grund der Emissionen der ICE-Trasse zurzeit zurückgestellt. Dies ist u.a. im geplanten weiteren Ausbau der Bahntrasse begründet.

Seit Ende der 1990er Jahre stehen im Grundzentrum Lehre im Wesentlichen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Für die bereits oben genannten Wohnbauflächen im Nordosten und Nordwesten der Ortslage, die noch nicht bebaut sind, steht ein nicht unerheblicher Aufwand zu erwarten, um gegenüber der Bundesstraße bzw. der Schnellbahntrasse angemessenen Schallschutz sicherzustellen. Nunmehr stehen am südlichen Ortsrand am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet oberhalb des Teichgrabens Flächen für Wohnnutzungen zur Verfügung. Dort soll die Ortslage mit den nach Süden weiterentwickelt werden.

Die Ziele der Planung sind:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Schilf-Röhrichtbereiches im Westen und dessen Weiterentwicklung in Richtung Osten auf das besonders geschützte Biotop des Teiches zu
- Deckung des Baulandbedarfes am Grundzentrum Lehre vorrangig für Einfamilienhäuser
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Die Auslastung der bestehenden Infrastruktur sichern.

Der Bedarf an Geschosswohnungsbau wird zwar auch erkannt, soll jedoch nicht am Ortsrand am Übergang zur freien Landschaft gedeckt werden.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der "Birkenfeldstraße" abzweigende Stichstraße, die in einen Wendepunkt enden soll. Ggf. entstehende Hinterliegerbebauung soll privatrechtlich erschlossen werden. Es wird aufgrund des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes lediglich mit einer geringfügigen

Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs für die ca. 24 neuen Baugrundstücke gerechnet.

Aufgrund der Lage des neuen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen, wie dem Schilf-Röhricht am Teichgraben und dem Teichbiotop, wird hier durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Bestand gesichert und im Sinne der Aufwertung des bisher als Weide genutzten Bereiches eine Verbindung zwischen dem Schilf-Röhricht-Biotop und dem Teich geschaffen. So wird ein Biotop-Verbund entwickelt, der auch in Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" steht. Die Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, die Erholungsnutzung der Landschaft für die Anwohner in Lehre zu sichern und zu entwickeln.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Teichtal-Süd" umfasst eine Fläche von ca. 3,14 ha. Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erschließungsanlagen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Westlich der "Birkenfeldstraße" in Lehre zwischen den Teichen des Baugebietes "Teichtal" und dem Teich östlich der "Birkenfeldstraße" sowie dem Teichgraben wird im Umfang von ca. 1,45 ha ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen, die sich aktuell als Intensivgrünland trockener Standorte darstellen. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die in Teilen noch dörfliche Prägung am Übergang zur freien Landschaft und an einem landwirtschaftlich genutzten Weg.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einfamilienhaus – und zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange wie gegenseitige Verschattung wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer max. zulässigen Geschossigkeit von eins bestimmt. Die Festsetzung entspricht zudem den Regelungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Birkenfeld-West".

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die zu den Straßen einen Abstand von 3 m und am Übergang zur Landschaft von 5 m einhalten. Den Bauherren soll damit eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Belange der Niedersächsischen Bauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten.

Die Breite der Verkehrsflächen wurde mit 6,50 m zur Senkung der allgemeinen Erschließungskosten gering festgelegt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise, die Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsich-

tigten lockeren Bebauungsstruktur des Gebietes einerseits und im Hinblick auf eine angemessene Flexibilität als angemessen erachtet. Dabei ist festzustellen, dass die vorgesehene Parzellierung und die tatsächliche Nachfrage nur eine Einfamilienhausbebauung vorsieht und insofern nicht mit einer reihenhausartigen Bebauung zu rechnen ist. Ggf. wäre im Falle einer Reihenhausbebauung das Baugrundstück auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl in angemessener Größe zu wählen, so dass eine lockere Bebauung durch die gewählte Kombination der Festsetzungen sichergestellt ist.

Da das Baugebiet den langfristigen Ortsrand an dieser Stelle bilden wird, werden im Süden und Westen der allgemeinen Wohngebiete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf privatem Grün festgesetzt, die wie die bereits im Westen vorhandenen Flächen als Schilf-Land-Röhricht zu entwickeln sind. Die Weiterentwicklung von Weiden und Auengebüsch ist durch natürliche Sukzession zulässig. Die Vorgehensweise wurde gewählt, da sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass Anpflanzfestsetzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete oft unzureichend realisiert werden. Insofern erachtet die Gemeinde durch die gewählte Vorgehensweise die Einbindung in das Landschaftsbild am Übergang zur freien Landschaft so sicherzustellen. Die Abhandlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat ermittelt, dass der naturräumliche Eingriff im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die mit einer "1a" gekennzeichnet sind, ausgeglichen werden kann. Um Insekten und Fledermäuse bei der Außenraumbeleuchtung zu schonen, wird nur die Verwendung von HSE- bzw. LED-Leuchten zugelassen.

Südlich des Baugebietes innerhalb der Grünflächen befindet sich vermutlich eine Altablagerung. Da die Fläche nicht zur Bebauung vorgesehen ist, wird keine Kennzeichnung vorgenommen. Aufgrund der Topographie und da sich die Altablagerung nicht im Bereich der allgemeinen Wohngebiete befindet, kann davon ausgegangen werden, dass hiervon keine Gefährdung für die Anwohner ausgeht. Der Grundwasserabstrom erfolgt zum Teichgraben. Dies ist durch ein entsprechendes Bodengutachten nachgewiesen worden (siehe Kapitel 2.12 "Altablagerung").

2.2 Grünflächen

Entlang des Teichgrabens zwischen der bestehenden Bebauung bzw. dem neuen allgemeinen Wohngebieten und dem Teichgraben werden private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei werden die vorhandenen Schilf-Landröhricht-Bereiche auf einer Fläche von ca. 0,35 ha gesichert.

Zwischen dem vorhandenen Schilf-Röhricht und der Verlängerung der "Birkenfeldstraße" werden bisher als Weide genutzte Flächen mit "1a" gekennzeichnet und im Umfang von rd. 0,96 ha für die Entwicklung als Schilf-Landröhricht-Flächen, einer Ruderalflur und einer Lebendhecke vorgesehen. Die Weiterentwicklung von Weiden-Auengebüsch durch natürliche Sukzession ist dort zulässig.

Insgesamt gelingt es durch die gewählte Maßnahme das Biotop des Teichgrabens mit den Teichen im Baugebiet "Teichtal" und dem östlich angrenzenden gem. § 30 BNatSchG geschütztem Teichbiotop in ein Verbundsystem einzustellen und zu verknüpfen. So wird gleichzeitig auch dem Erholungswert der Landschaft im Süden von

Lehre Rechnung getragen. Das Landschaftserleben für Spaziergänger wird so aufgewertet.

Um den Erfordernissen der Gewässerunterhaltung am Teichgraben Rechnung zu tragen, wird die Freilegung eines 5 m breiten Unterhaltungstreifen, wenn und soweit für die Gewässerunterhaltung erforderlich, zugelassen.

2.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Baugebiet befindet sich in der südlichen Verlängerung der "Birkenfeldstraße" und wird von dort über eine Stichstraße mit Wendepunkt erschlossen. Ggf. bei der Parzellierung entstehende Hinterliegergrundstücke sollen privatrechtlich erschlossen werden. Dazu kommen die Bildung von sog. "Hammerstielgrundstücken", Grunddienstbarkeiten oder ein Gemeinschaftseigentum an einem Stichweg in Betracht. Die Straßenbreite wurde mit 6,50 m im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden knapp bemessen. Der Straßenausbau ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgesehen. Bei der Realisierung werden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von 2 bis 3 : 1 von Wohneinheiten zu Parkplätzen nachgewiesen. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Birkenfeld-West" sind am "Fuhrenblick" z.T. Reihenhäuser entstanden. Im Vorfeld der Planung sind bereits einige Anwohner an die Gemeinde herangetreten und haben darum gebeten, ihre Grundstücke auch künftig von der Südseite her zu erschließen, so dass dort ein "Gartenweg" im Bebauungsplan in einer Breite von 3 m gesichert und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt wird. Es ist vorgesehen, dass dieser von den nördlichen Anliegern in Privateigentum in Eigentümergemeinschaft übernommen wird.

Im Zuge der Realisierung ist der Ausbau der "Birkenfeldstraße" bis zur Einmündung in das neue Baugebiet vorgesehen. Darüber hinaus wird auf dem Flurstück 635/2 der landwirtschaftlich genutzte Weg in seiner bisherigen Form weiterbestehen. Dieser wird auch für die Unterhaltungsmaßnahmen am Teichgraben genutzt und steht erholungssuchenden Spaziergängern ebenso wie den Landwirten weiterhin selbstverständlich zur Verfügung und wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Erschließungsweg" festgesetzt. Gleichzeitig gilt entlang das allgemeinen Wohngebietes ein Zu- und Abfahrtsverbot, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft vorzubeugen.

Um die Erschließung der südlichen Baugrundstücke zu sichern, wird in einem Abstand von 30 m nördlich der Grünflächen zwischen dem Wendepunkt und dem landwirtschaftlichen Weg eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgung festgesetzt. In einer Breite von 3,50 m wird so die Zufahrt zu den südlichen Grundstücken gewährleistet. Mit der Wegführung wird im Wesentlichen der Topographie gefolgt. Die notwendigen Entwässerungsanlagen können in der Trasse verlegt werden. So wird die Entsorgungssicherheit sichergestellt.

Um nachtaktive Flugtiere (Insekten, Fledermäuse, Vögel) bei der Straßenbeleuchtung zu schonen, wird nur die Verwendung von HSE- und LED-Leuchtmitteln zugelassen.

2.4 Private Grünflächen

Im Umfang von ca. 1,31 ha werden am Übergang zur freien Landschaft zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Teichgraben private Grünflächen festgesetzt. Damit werden die bestehenden Schilf-Röhricht-Flächen genauso wie die Weidefläche am Wirtschaftsweg erfasst. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird differenziert zwischen dem erforderlichen Unterhaltungstreifen entlang des Teichgrabens, dem bestehenden Schilf-Röhricht-Bereich, der gem. § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop gilt, und den bisherigen Weide- und Grünlandflächen, die durch Sukzession ebenfalls zu Schilf-Röhricht-Flächen entwickelt werden sollen mit einer Größe von ca. 0,96 ha. Diese Maßnahmen werden differenziert.

Innerhalb der mit "3" gekennzeichneten Flächen werden die Bestände erfasst und gesichert, innerhalb einer 5 m breiten Zone wird der erforderliche Unterhaltungsaufwand für die Freihaltung des Teichgrabens zugelassen und die mit "1a" gekennzeichneten Flächen sollen im Wesentlichen durch natürliche Sukzession eine Entwicklung nehmen, so dass dort ebenfalls Schilf-Röhricht entsteht. Diese Flächen sind hierfür geeignet, da sie aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich am Teichgraben die Voraussetzung hierfür erfüllen. Durch die gewählten Maßnahmen und Festsetzungen soll ein Biotopverbund zwischen den zahlreichen Teichen und dem Teichgraben im Süden der Ortslage von Lehre entwickelt werden.

Am Übergang des allgemeinen Wohngebietes zu den Flächen, die erst als "Schilf-Röhricht entwickelt werden, wird in einer 8 m breiten Zone eine lebende Hecke angelegt, die den potentiell Lebensraum des Fischotters am Teichgraben vor Störungen durch die neuen Anwohner schützt.

Insgesamt ist beabsichtigt, die Grünflächen einem Eigentümer zu übereignen, der Willens und in der Lage ist, die naturschutzfachlichen Maßnahmen fach- und sachgerecht auszuführen und zu unterhalten. Dabei ist beispielsweise an einen anerkannten Naturschutzverband oder eine gemeinnützige Stiftung gedacht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken kommen, die von den Fahrzeugen der Müllabfuhr nicht direkt angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation usw. vorgesehen. Die Verlegung der Netzanlagen und Leitungen wird im Zuge der Straßenplanung koordiniert.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt. Grundsätzlich wird angestrebt, so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Entsprechend der hydraulischen Verhältnisse kann es jedoch erforderlich werden, dass von 2 geplanten Baugrundstücken, deren Boden nicht zur Versickerung geeignet ist, die Entwässerung über einen Sickerkanal vorzunehmen. Unbelastete Oberflächenwasser von den Straßen soll über einen Stauraumkanal verzögert in die Vorflut eingeleitet und so gedrosselt abgeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage vorgesehen und kann durch eine entsprechende Erweiterung des Kanalnetzes erfolgen.

2.6 Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Helmstedt im Zuge der Realisierung geklärt.

2.7 Spielflächen

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht nördlich des Plangebietes an der "Birkenfeldstraße" ein Spielplatz in ausreichender Größe zur Verfügung, der vom Baugebiet aus gefahrlos über die bestehenden Fußwege erreicht werden kann.

2.8 Baugrund

Im Süden der bebauten Ortslage von Lehre befindet sich ein Altstandort. Dieser ist nach den Koordinaten, die im Zuge der Flächennutzungsplanung bekanntgegeben worden sind, innerhalb der privaten Grünflächen anzunehmen. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht erfolgt, da die Flächen des Altstandortes nicht für die Bebauung vorgesehen sind. Ungeachtet dessen findet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hier eine Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten statt. Aufgrund der Lage des Altstandortes und der Topographie ist davon auszugehen, dass der Grundwasserabstrom nicht auf das Baugebiet zu, sondern vielmehr in Richtung Teichgraben erfolgt. Insofern geht von dem Altstandort keine Gefährdung für das neue Baugebiet aus. Im Zuge der Planung wurden Hinweise gegeben, die eine Begutachtung des Altstandortes erforderlich machten.

Ein Boden- und ein Baugrundgutachten wurden erstellt und bestätigten die o. g. Annahmen. Der Deponiekörper befindet sich innerhalb der Grünfläche und wird nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen. Im Bodengutachten wird im Ergebnis festgestellt, dass für das allgemeine Wohngebiet von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht.

2.9 Immissionsschutz

Durch das neue Baugebiet ist mit Verkehrslärm über die Emissionen des Anliegerverkehrs hinaus nicht zu rechnen. Auf Grund der geplanten Anzahl von ca. 20 – 24 Baugrundstücken wird nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn gerechnet. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass je Haushalt im Durchschnitt 1,5 Pkw viermal am Tag bewegt werden. Zuzüglich des Besucherverkehrs entspricht das rd. 140 Kfz/Tag.

Aufgrund der Lage in einer Entfernung von ca. 400 m zur Bundesstraße B 248 ist auch von dort mit Immissionskonflikten für die neuen Anwohner nicht zu rechnen. Die Bundesstraße B 248 ist laut Verkehrsmengenkarte von 2005 mit einer DTV von

12.900 Kfz mit einem Anteil von ca. 800 Lkw anzunehmen. Nach "Anhang A der DIN 18 005 für das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen zum Verkehrslärm" werden ab einer Entfernung von ca. 250 m zum Emissionsort (Bundesstraße B 248) am Tage 55 dB und bei Nacht 45 dB und weniger eingehalten. Dies entspricht den Orientierungswerten gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, die tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen. Da das Baugebiet ca. 400 m von der Bundesstraße entfernt ist, kann davon ausgegangen werden, dass gegenüber dem Verkehrslärm der Bundesstraße nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die gesamte Ortslage Lehre befindet sich im Einflugsektor des Flughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum. Es ist festzustellen, dass hier mit Fluggeräuschen insbesondere im Hinblick auf die Starts und Landungen zu rechnen ist, die nach Aussagen aus dem Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Flughafens als nicht erheblich zu bewerten sind. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung auch insoweit als verträglich angesehen werden kann.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Übergang zur freien Landschaft und da die südliche Verlängerung der "Birkenfeldstraße" von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird, ist hier mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Um sich auf den privaten Grundstücken einen Staub- und Sprühschutz anzulegen, bleibt es den Anliegern an dem landwirtschaftlichen Weg unbenommen, eine Hecke anzulegen, die als Staub- und Sprühschutz fungieren kann. Darüber hinaus sind die Emissionen als ortstypisch hinzunehmen.

2.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zur Niederung des Teichgrabens. Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes wurde der Topographie folgend so gewählt, dass seine Südgrenze im Wesentlichen den Beginn eines "Hanges" markiert. Die Abgrenzung stimmt insoweit mit den Grenzen der Vorsorgegebiete für Hochwasserschutz aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm überein. Die Flächen in diesem Bereich sind als private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung bzw. zur Sicherung von Schilf-Röhricht festgesetzt. Insofern ist hier von einem feuchten Standort ausgegangen worden. Aufgrund der Topographie ist jedoch nicht mit einem Konflikt zwischen dem Hochwasserschutz und dem Baugebiet zu rechnen. Ein gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet liegt nicht vor.

2.11 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planbereich befindet sich unmittelbar südlich der bebauten Ortslage von Lehre. Im Umfang von 1,45 ha werden allgemeine Wohngebiete im Anschluss an das Baugebiet "Birkenfeld-West" festgesetzt. Um der Lage am Übergang zwischen der Bebauung und dem Teichgraben und darüber hinaus dem Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" sowie zwischen den Teichen in dem Gebiet "Teichtal" und dem früheren Naturdenkmal, einem ehemaligen Nassabbau mit einer Uferschwalbenkolonie, das sich inzwischen als gem. § 30 BNatSchG Teichbiotop entwickelt hat, Rechnung zu tragen, sind zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Teichgraben im Umfang von 1,31 ha private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Entlang des Teichgrabens bestehen von dem Teich des Baugebietes "Teichtal" bis hin zu den zurzeit als Weide genutzten Bereichen unmittelbar südlich des neuen allgemeinen Wohngebietes Schilf-Röhricht-Flächen. Diese werden im Umfang von 0,35 ha im Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert und im Umfang von 0,96 ha auf bisher als Weide genutzten Flächen bis an den Wirtschaftsweg weiterentwickelt.

Um die Unterhaltungsmaßnahmen am Teichgraben zuzulassen, wird darüber hinaus ein 5 m breiter Streifen hierfür zugelassen. Angestrebt wird, durch die Planung eine Vernetzung zwischen dem gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotop des Teiches im Osten und den ebenfalls geschützten Schilf-Röhricht-Flächen, die sich bereits entwickelt haben, zu schaffen. Insofern werden im Umfang von ca. 0,96 ha Maßnahmen festgesetzt, die durch Sukzession dazu beitragen, dass sich das Schilf-Röhricht weiterentwickelt. Durch die gewählten Maßnahmen wird sowohl der Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft Rechnung getragen als auch eine Vorsorge dafür geschaffen, dass eine angemessene "Pufferzone" zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und dem Teichgraben gesichert wird.

Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland, für das die Abhandlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (siehe Darstellung im Umweltbericht) vorgenommen wurde. Der naturräumliche Eingriff kann im allgemeinen Wohngebiet selbst nicht ausgeglichen werden, da die Gemeinde zur Förderung der Eigenschaftsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen oder -maßnahmen in dem allgemeinen Wohngebiet verzichtet hat. Zur ausgleichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Gemeinde daher die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in den südlich angrenzenden privaten Grünflächen, die als Schilf-Röhricht entwickelt werden sollen, vorgesehen. Die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde insbesondere deswegen als angemessen, da so ein Biotopverbund weiter ausgebaut werden kann.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auf die Bedeutung der Teichgrabenniederung für den Artenschutz hingewiesen. Insofern wurden im Jahr 2011 umfangreiche Kartierungen der Brut- und Gastvögel, Amphibien, Heuschrecken, Fledermäuse und des Fischotters vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass einige geschützte Arten durch die Planung betroffen werden. Durch die oben beschriebenen Maßnahmen gelingt es jedoch, die Beeinträchtigungen des vom Aussterben bedrohten Drosselrohrsängers durch die zusätzliche Schaffung seines spezifischen Habitats (Schilf-Röhricht) im Umfang von 0.96 ha auszugleichen. Gleichzeitig stellt dies auch einen Lebensraum für Sumpf- und Teichrohrsänger dar.

Zudem ist der Bereich dann auch als Bruthabitat für die von der Planung ebenfalls betroffenen Arten Nachtigall, Kuckuck, Rotkehlchen und Zaunkönig geeignet.

Insofern wird dem Artenschutzrecht hier in geeigneter Weise entsprochen. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Insofern ist es beispielsweise notwendig, Baumaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen.

Der Planbereich ist potentieller Lebensraum des Fischotters, wenngleich zurzeit keine Hinweise auf sein Vorkommen im Plangebiet aufgefunden wurden. Um seinen potentiellen Lebensraum von Störwirkungen aus dem Baugebiet abzuschirmen, wird am Übergang des allgemeinen Wohngebietes zur Schilf-Röhricht-Fläche, die neue entwickelt wird, eine lebende Hecke aus Weidengebüsch angelegt.

Die Eingriffsbilanzierung nach dem sog. "Breuer-Modell" ergab einen Bedarf von 0,91 ha der Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Schilf-Röhrichtes. Insofern werden diese von den insgesamt 0,96 ha der Maßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet. Weitere 0,05 ha verbleiben zur Zuordnung zu anderen Eingriffen.

Durch die gewählten Festsetzungen wird der Eingriffsregelung in angemessener Weise entsprochen. Nach Realisierung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

2.12 Altablagerung

Innerhalb der Grünfläche südlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes befindet sich eine ehemalige Deponie, die im Altlastenkataster mit der Nummer 154 014 4007 geführt wird. Um Klarheit über die Abgrenzung und ein mögliches Gefahrenpotential für das Baugebiet zu erlangen, wurde eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.⁴⁾

Diese beruht auf folgendem Untersuchungsrahmen:

▪ Zitatbeginn

Untersuchungsziel war die Prüfung der Lage der Altablagerung und die Ermittlung tatsächlicher und potentieller Gefährdungen, die von ihr ausgehen. Neben der Untersuchung von Schutzgutgefährdungen sollten die Untersuchungen vordringlich Angaben zur Gefährdung späterer Nutzer des geplanten Baugebietes liefern. Hierzu wurden am 05.11.2010 und 08.11.2010 Kleinrammbohrungen niedergebracht, Bodenproben entnommen und Bodenluftproben gezogen. Im Plangebiet wurden insgesamt 14 Kleinrammbohrungen, Durchmesser 60 mm, mit einer maximalen Tiefe von 5 m niedergebracht. Acht Bohrungen wurden im Bereich der geplanten Bebauung, sechs auf der vorgelagerten Wiese abgeteuft. Ihre Lage ist im Lageplan in Anlage 1.2 verzeichnet. Die relative Höhenlage der Bohransatzpunkte wurde einnivelliert. Als Bezugspunkt (0,00 mHBP) diente ein Kanaldeckel auf der Birkenfeldstraße (...). Neben sechs Bohrungen wurden Schlitzsondierungen mit einem Durchmesser von 28 mm eingebracht und mit einer Honold Bodenluftsonde versehen. Aus diesen temporären Bodenluftentnahmestellen wurde Bodenluft gezogen, auf Aktivkohle angereichert und in Bodenluftbeuteln gesichert, siehe Probenahmeprotokolle in den Anlagen 3. Die Bodenluftproben wurden auf Permanentgase (Sauerstoff, Kohlendioxid, Methan und Stickstoff) sowie Spurengase (BTEX und LHKW) analysiert. Aus dem Bohrgut wurden zwei Bodenmischproben gebildet. Die Mischprobe AA wurde aus Bodenmaterial aus angetroffenen Auffüllungen zusammengestellt, die Probe BG aus Boden aus dem Bereich der geplanten Bebauung.

▪ Zitatende

Das Gutachten kommt auf Grundlage des genannten Untersuchungsumfanges dann zu folgendem Ergebnis:

⁴⁾ GGU Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH; Lehre, Baugebiet "Teichtal-Süd" – Orientierende Altlastenerkundung; Bericht Nr. 7680/ 10; Braunschweig 23.11.2010

▪ Zitatbeginn

Wirkungspfadbezogene Abschätzung potentieller Gefährdungen

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben einen weitgehend unauffälligen Befund. Es ergibt sich folgende wirkungspfadbezogene Einschätzung potentieller Gefährdungen für Schutzgüter:

Pfad Boden → Mensch:

Die Altablagerung liegt unterhalb einer Wiese. Ihre Oberfläche ist mit dichtem Grasbewuchs belegt und der Müllkörper ist nicht frei zugänglich. Eine analysierte Mischprobe aus dem Müllkörper und dessen Abdeckung zeigte keine auffälligen Schadstoffgehalte. Das Gefährdungspotential durch einen Direktkontakt ist damit als sehr gering einzustufen.

Pfad Boden → Bodenluft → Mensch:

Die Oberfläche der Altablagerung ist der Witterung (Luftaustausch) frei ausgesetzt, austretende Gase würden einer sofortigen starken Verdünnung unterliegen. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, in denen es zu einer Anreicherung von Schadgasen kommen könnte, existieren nicht und sind für den Bereich der Altablagerung nicht geplant. Nach Augenschein (Bohrgutbeurteilung) und nach chemischen Analysen (TOC) treten im Müllkörper keine großen Mengen organischer Substanz auf. Bodenluftmessungen im Müllkörper ergaben nur lokal geringe Methangehalte.

Insgesamt lassen die Untersuchungsergebnisse keinen Hinweis für relevante Gasbildungen im Müllkörper erkennen. Dennoch auftretende Gase können wegen der vorliegenden Umfeldbedingungen (sofortige Verdünnung) zu keinen Schädigungen führen. Das Gefährdungspotential durch Ausgasungen ist als sehr gering einzustufen.

Pfad Boden → Gewässer:

Der Müllkörper liegt im Bereich des Grundwassers. Ein Oberflächengewässer (Teichgraben) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Müllkörper. Aufgrund der Zusammensetzung des Müllkörpers kann das Gefährdungspotential für Gewässer als gering eingeschätzt werden. Eine abschließende Beurteilung bedarf jedoch der Errichtung von Kontrollmessstellen.

Pfad Boden → Nutzpflanze:

Die Oberfläche der Altablagerung zeigt keine relevant erhöhten Schadstoffgehalte. Eine Schadstoffanreicherung des Grases (Viehfutter) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher nicht zu erwarten.

Gefährdungen im Hinblick auf das Baugebiet

Im vorangegangenen Kapitel wurden wirkungspfadbezogen potentielle Schutzgutbeeinträchtigungen durch die Altablagerung bewertet. Für das Baugebiet ergibt sich:

Das Gebiet liegt außerhalb des Müllkörpers. Ein direkter Kontakt zum (ohnehin nur geringfügig belasteten) Müllkörper kann weder bei den Bauarbeiten für Gebäude und infrastrukturelle Einrichtungen noch bei der späteren Nutzung erfolgen. Ein indirekter Kontakt mit Stoffen aus dem Müllkörper durch Verwehungen ist nicht möglich, da der Müllkörper mit humosem bindigen Boden abgedeckt und bewachsen ist.

Ein indirekter Kontakt über die mobilen Medien Grundwasser und Bodenluft ist ebenfalls nicht möglich. Das Grundwasser strömt zum Teichgraben und damit von der Altablagerung in entgegengesetzter Richtung zum Baugebiet. Die Bodenluft im zentralen Bereich der Altablagerung zeigt nur geringe Belastungen. Bodenluft von drei Grundstücken, die zur Altablagerung benachbart sind, zeigen keine relevanten

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Schadstoffgehalte oder Deponiegase. Eine Gefährdung über mobile Medien ist somit nicht gegeben.

Insgesamt birgt die Altablagerung kein Gefährdungspotential für das geplante Baugebiet. Im Baugebiet liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB vor.

▪ Zitatende

Mit seinem Schreiben vom 04.04.2012 weist der Landkreis Helmstedt für den weiteren Umgang mit dem Altstandort auf Folgendes hin:

(...) auch die Maßnahmen, die zum Zwecke der naturschutzfachlichen Kompensation vorgenommen werden, können jedoch ebenso wie die Beseitigung von Gehölzen punktuell zum Abtragen der bisherigen Bodendecke führen. In diesem Zusammenhang anfallender Bodenaushub muss als Abfall entsorgt werden, und die entsprechenden Entsorgungsbelege wären dem Umweltamt in meinem Hause vorzulegen. Im Hinblick darauf wird die Ausführung entsprechender Arbeiten im Bereich der Altablagerung eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt in meinem Hause erfordern.

2.13 Artenschutz

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Im Hinblick auf die Realisierung bedeutet dies u.a. dass die Baufeldfreimachung nicht während der Brut- und Setzzeit beginnen darf, in der Regel also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli eines jeden Jahres.

3.0 Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in ha	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,45	46 %
Straßenverkehrsfläche		
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,21	7 %
- "Landwirtschaftlicher Weg"	0,17	5 %
Private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,31	42 %
Gesamtfläche	3,14	100 %

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 14.10.2010 teilt der **Landkreis Helmstedt** Folgendes mit:

Archäologische Fundstellen sind im Planbereich und in dessen näherer Umgebung bisher nicht bekannt. Sollten dennoch – beispielsweise bei den Erschließungsarbeiten – Bodenfunde auftreten, so würde dies bestimmte Meldepflichten gegenüber der Kreisarchäologie in meinem Hause (Frau Dr. Bernatzky, Durchwahl -2205) oder der Gemeinde auslösen.

- Ver- und Entsorgung

Am 03.09.2010 teilt die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** Folgendes mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer Koordination möglich ist.

- dass für die Erweiterung des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d.h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

Nordwest, Friedrich-Seele-Str. 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Die **E.ON Avacon AG** gibt am 02.09.201 folgende Hinweise:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom und Erdgas werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Für die weitere Ausführung des Projektes, bitten wir Sie, uns an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind unsererseits keine Anregungen vorzubringen.

Das **Umweltamt im Landkreis Helmstedt** gibt als **Untere Wasserbehörde** am 04.04.2012 folgenden Hinweis:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll – soweit es nicht versickert werden kann – nach dem Abschnitt 2.5 der Entwurfsbegründung über einen Stauraumkanal in den Vorfluter eingeleitet werden. Mit dieser Lösung bin ich grundsätzlich einverstanden, für die Einleitung wird jedoch zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt in meinem Hause als Unterer Wasserbehörde zu beantragen sein.

- Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigung**, teilt am 10.09.2010 Folgendes mit:

Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk Kartenunterlage).

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.

- Altablagerungen

Mit seinem Schreiben vom 04.04.2012 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Hinweis:

Auf jeden Fall ist von einer Grundwasserentnahme in der Umgebung der Altablagerung beispielsweise mittels Gartenbrunnen abzuraten, solange das Grundwasser nicht eingehend untersucht worden ist.

- Landwirtschaft

Das **Niedersächsische Landvolk** gibt am 11.04.2012 folgenden Planungsbeitrag:

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes liegt der Betrieb Olaf Stautmeister. Herr Stautmeister betreibt ganzjährig Freilandhaltung von Rindern. Wir bitten darauf aufmerksam zu machen, dass hier natürlich Immissionen und Emissionen auftreten können, die von den Anwohnern zu akzeptieren sind.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Am 10.04.2012 gibt der **Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V.** folgende Planungsbeiträge:

- Bei den anstehenden Modellierungs- und Bauarbeiten ist unbedingt darauf zu achten, dass die bestehenden Altlasten fachgerecht behandelt, entsorgt oder versiegelt werden. Falls nicht schon vorhanden fordern wir hierzu eine entsprechende Anweisung und Kontrollen seitens der zuständigen Behörden.
- Die nachfolgende Betreuung/ Pflege der Kompensationsmaßnahmen ist einem geeigneten Partner zu übertragen und langfristig finanziell zu sichern.

- Rechtgrundlagen

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die naturschutzfachlichen Anforderungen des Umweltschadensgesetzes im § 19 geregelt. Dort werden die Begriffe "Arten" und "Lebensräume" wiederum näher konkretisiert unter Rückgriff auf die europäischen Naturschutzrichtlinien. Danach versteht man unter "Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen" Folgendes:

- (1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.
- (2) Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in
 - Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder
 - den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind
- (3) Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind:
 - die Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - die in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten natürlichen Lebensräume sowie die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.
- (4) Hat ein Verantwortlicher nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft er die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nr. 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56).
- (5) Die Erheblichkeit der Auswirkungen nach Absatz 1 ist mit Bezug auf den Ausgangszustand unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. EU Nr. L 143 S. 56) zu ermitteln, wobei eine erhebliche Schädigung in der Regel nicht vorliegt bei:
 - nachteiligen Abweichungen, die geringer sind als die natürlichen Fluktuationen, die für den betreffenden Lebensraum oder die betreffende Art als normal gelten;
 - nachteilige Abweichungen, die auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind oder aber auf eine äußere Einwirkung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung

tung der betreffenden Gebiete, die den Aufzeichnungen über den Lebensraum oder den Dokumenten über die Erhaltungsziele zufolge als normal anzusehen ist oder der früheren Bewirtschaftungsweise der jeweiligen Eigentümer oder Betreiber entspricht;

- einer Schädigung von Arten bzw. Lebensräumen, die sich nachweislich ohne äußere Einwirkung in kurzer Zeit so weit regenerieren werden, dass entweder der Ausgangszustand erreicht wird oder aber allein auf Grund der Dynamik der betreffenden Art oder des Lebensraums ein Zustand erreicht wird, der im Vergleich zum Ausgangszustand als gleichwertig oder besser zu bewerten ist.

Das Umweltschadengesetz schließt die Prüfung von Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen und -Arten sowie Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie in der Fläche, d. h. auch außerhalb der eigentlichen Natura 2000-Schutzgebiete ein.

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage im Rathaus Lehre durchgeführt. Es wurden Hinweise und Anregungen im Hinblick auf den Altstandort vorgebracht.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 31.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.09.2010 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.03.2012 bis zum 03.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 07.03.2012 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Teichtal-Süd" im Süden der bebauten Ortslage von Lehre in der Verlängerung der "Birkenfeldstraße" stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Aufgabe des Grundzentrums Lehre zur Bereitstellung von Wohnraum Rechnung trägt. Gleichzeitig soll für die naturräumlich bedeutsamen Bereich am Teichgraben und am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" eine angemessene "Pufferzone" zwischen Bebauung und freier Landschaft gesichert werden.

Auf insgesamt rd. 3,14 ha setzt der Bebauungsplan rd. 1,45 ha allgemeine Wohngebiete (WA), rd. 0,38 ha Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen sowie ca. 1,31 ha private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. In einem Teilbereich ist gleichzeitig eine Regenwasserrückhaltemaßnahme zugelassen. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten von bis zu 50 % der Grundflächenzahl sind hier Versiegelungen auf rd. 0,65 ha möglich. Zuzüglich der Straßen-, Verkehrs- und Wegeflächen liegt die max. versiegelbare Fläche damit bei 0,86 ha.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen, da die Erfahrung gezeigt hatte, dass diese häufig unzureichend umgesetzt werden. Für die Kompensation der dort nicht ausgeglichenen Eingriffe setzt der Bebauungsplan rd. 0,96 ha private Grünflächen fest, auf denen die im sonstigen Grünbereich festgesetzten Schilf-Röhricht-Flächen weiterentwickelt werden sollen. Dies ist als Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 0,91 ha den Eingriffen im allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Umfang von 0,05 ha zur Zuordnung zu anderen Eingriffen vorgesehen.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Zur Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und die Waldfunktionenkarte in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet.

Zudem fanden umfangreiche örtliche Bestandsaufnahmen statt.

Die Nichtinanspruchnahme der Grünlandfläche und ihre Entwicklung als extensives Grünland trägt dazu bei die Niederung des Teichgrabens nachhaltig zu sichern und die Schilf-Röhricht Vegetation weiterzuentwickeln und somit potentielle Lebensräume z.B. für Fischotter und Biber zu schaffen.

Die Anlage einer Hecke entlang der südlich des Baugebietes gelegenen Baugrundstücke soll den neu geschaffenen wertvollen Bereich für Brutvögel und den Fischotter von akustischen und insbesondere visuellen Beeinträchtigungen schützen.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen neben den Belangen von Natur und Landschaft vor allem das Thema Altablagerung, Schallschutz, insbesondere im Hinblick auf den Verkehrslärm der ICE Bahntrasse und des Flughafens sowie die Frage nach der Regenwasserrückhaltemaßnahmen und dem Nachweis von Kompensationsmaßnahmen auf der südlich gelegenen Flächen, dem Altstandort. Ferner wurden Hinweise zur erforderlichen Abschirmung des Teichbiotopes gegenüber der künftigen Wohnnutzung gegeben.

Der naturräumliche Eingriff kann im allgemeinen Wohngebiet selbst nicht ausgeglichen werden, da die Gemeinde zur Förderung der Eigentumsbildung weitere Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen auf Ausgleichsflächen oder -maßnahmen in dem allgemeinen Wohngebiet verzichtet hat. Zur ausgleichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat die Gemeinde daher die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in den angrenzenden privaten Grünflächen, die u. a. als Schilf-Röhricht entwickelt werden sollen, vorgesehen. Die gewählte Vorgehensweise, erachtet die Gemeinde insbesondere deswegen als angemessen, da so der in ihren Landschaftsplan als Maßnahme und Entwicklungsziel vorgesehene Biotopverbund weiter ausgebaut werden kann.

Für die Kompensation der Eingriffe setzt der Bebauungsplan rd. 0,96 ha private Grünflächen fest, auf denen die im sonstigen Grünbereich festgesetzten Schilf-Röhricht-Flächen weiterentwickelt werden sollen. Dies ist als Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 0,91 ha den Eingriffen im allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und im Umfang von 0,05 ha zur Zuordnung zu anderen Eingriffen vorgesehen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung gewürdigt und abgewogen

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

Der Planbereich steht im Eigentum eines Investors, der die Erschließungsanlagen herstellen und nach ihrer Realisierung der Gemeinde übergeben wird.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Investor vorgesehen ist.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB 08. März 2012 bis 10. April 2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den

.....

(Bürgermeister)

Teil 2 der Begründung – Umweltbericht

Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und der Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsvorprüfung zu erhalten. Der Umweltbericht wird entsprechend des Verfahrensstandes fortgeschrieben.