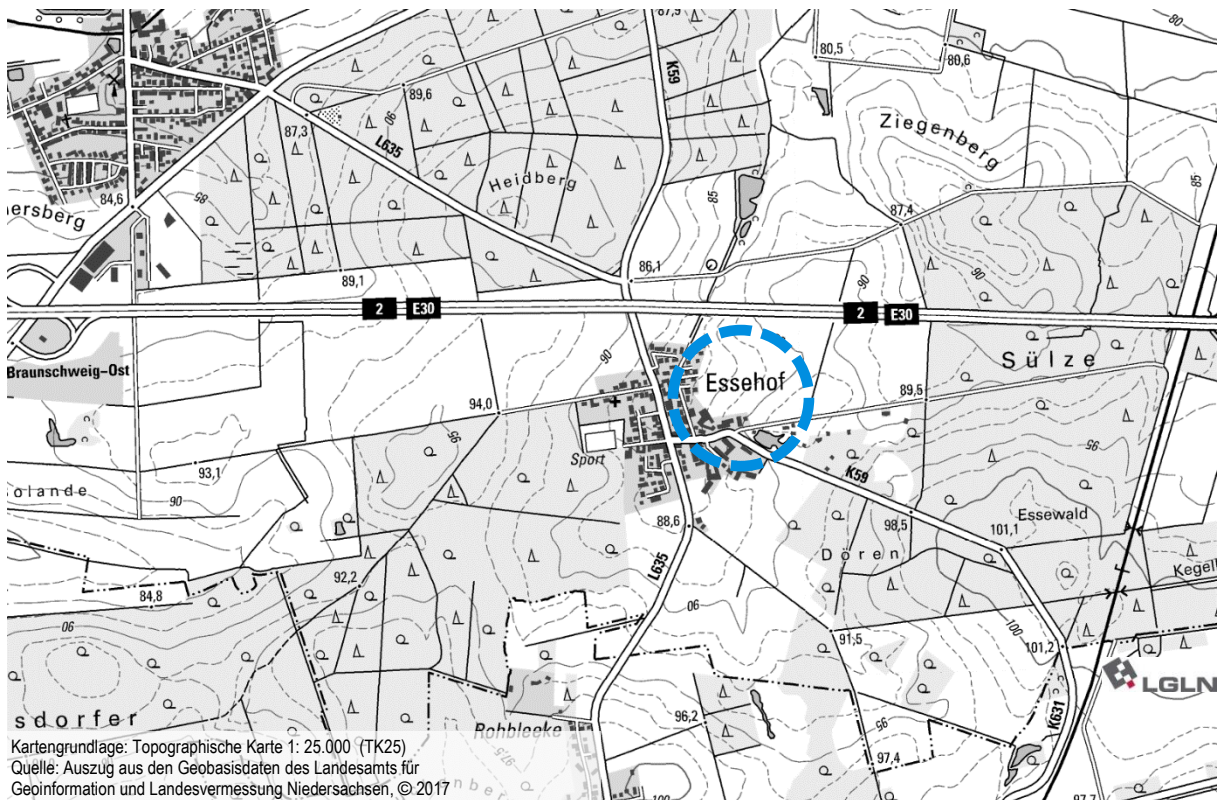


Begründung zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 3. Änderung "Tierpark Essehof"



Stand: 10 / 2021
§§ 3(1) / 4(1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;
A. Hoffmann, M. Pfau

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Inhalt

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform	9
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	10
2.0 Planinhalt/ Begründung	11
2.1 Begründung der Festsetzungen	11
2.1.1 Baugebiete	11
2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf	15
2.1.3 Verkehrsflächen/ Erschließung	15
2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	16
2.1.5 Sonstige Planzeichen	18
2.2 Flächenbilanz	19
2.3 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel	19
2.4 Baugrund	20
2.5 Bodenschutz	23
2.6 Brandschutz	23
2.7 Denkmalschutz	24
2.8 Immissionsschutz	24
2.8.1 Geruchsmissionen	24
2.8.2 Schallmissionen	28
2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	33
2.10 Natur und Landschaft	33
2.10.1 Eingriffsregelung	33
2.10.2 Artenschutz	38
2.11 Ver- und Entsorgung	39
3.0 Umweltbericht	40
3.1 Einleitung	40
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	40
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	40

Inhalt

	Seite
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	42
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	48
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	48
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	49
3.3 Zusatzangaben	49
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	49
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	49
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
3.3.4 Quellenangaben	51
4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	52
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	53
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	54
7.0 Zusammenfassende Erklärung	54
7.1 Planungsziel	54
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	54
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	54
8.1 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	54
8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	55
9.0 Verfahrensvermerk	55

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Sie hat laut Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen 12.291 Einwohner auf 72 km² Katasterfläche (Stand 31.12.2020). Ihre räumliche Situation ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche in der Ortschaft Essehof.

Die Ortschaft Essehof liegt im Südosten des Gemeindegebietes, an der Grenze zur Gemeinde Cremlingen (LK Wolfenbüttel). Der Ort Essehof hat 386 Einwohner (Stand 31.12.2020) und liegt südlich der A 2, nah zum südlichen Rand des Gemeindegebiets. Durch den Ort verläuft die L 635, mit einem Abzweig der K 59. Die umliegenden Orte sind nördlich Lehre und nordwestlich Wendhausen sowie südlich Hordorf in der Gemeinde Cremlingen (LK Wolfenbüttel).

Mit der vorliegenden Planung im Nordosten der Ortslage werden zum einen die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen und aufgehoben werden. Zum anderen werden die als eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) festgesetzten Flächen in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die auch beabsichtigte Änderung der grünordnerischen Festsetzungen östlich des Offenstalls auf dem Flurstück 13/2 sind noch nicht bestimmt.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

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

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

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

Landesplanung

Derzeit gilt das **Landes-Raumordnungsprogramm** i.d.F. vom 26.09.2017¹. Seine Fortschreibung wurde zwar mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten am 27.11.2019 begonnen, doch wurden diese bisher nicht durch zeichnerische Informationen konkretisiert². Im Folgenden sind die wesentliche Zielvorgaben [Z] des LROP für das südwestliche Gemeindegebiet genannt.

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Uhlenbusch" sind aus dem Landes-Raumordnungsprogramm entwickelt. Die vorgesehenen Veränderungen der Planung bewirken keine Änderungen an deren Anpassung an die Ziele der Landes-Raumordnung.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2008**

¹ LROP: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen i.d.F. vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378).

² LROP-ÄNDERUNG: Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen.
Sach- und aktueller Verfahrensstand (10.2021):
Planbearbeitung nach Eingang der Stellungnahmen zu den allgemeinen Planungsabsichten.

im Stand seiner 1. Änderung³. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP⁴. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt. Zu den fachthemenatischen Überarbeitungen gehört auch das neue Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK), dessen Entwurfskarten zur zweiten Beteiligungsrunde veröffentlicht wurden (Stand 06.11.2018).

Die folgenden Festlegungen sind mit Bezug auf die beabsichtigte Planung und die räumliche Umgebung Essehofs wiedergegeben. Die jeweils zugehörigen Kapitelangaben aus der beschreibenden Darstellung des RROP stehen nach der Angabe, ob es sich um ein Ziel [Z] oder einen Grundsatz [G] der Raumordnung handelt.

Die genannten Ziele der Raumordnung des LROP sind grundsätzlich auch Bestandteile der Festlegungen des RROP. Das System der zentralen Orte wird für den Kernort Lehre um die Funktionszuweisung als Grundzentrum für das Gemeindegebiet [Z] ergänzt. Die Auswirkungen des Systems der Zentralen Orte und die des Strukturprinzips der dezentralen Konzentration auf die gemeindliche Wohnbauentwicklung ergeben sich zum einen durch die Festlegungen Kap. II 1.1.1 – Zentrale-Orte-Konzept [Z]:

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

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

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

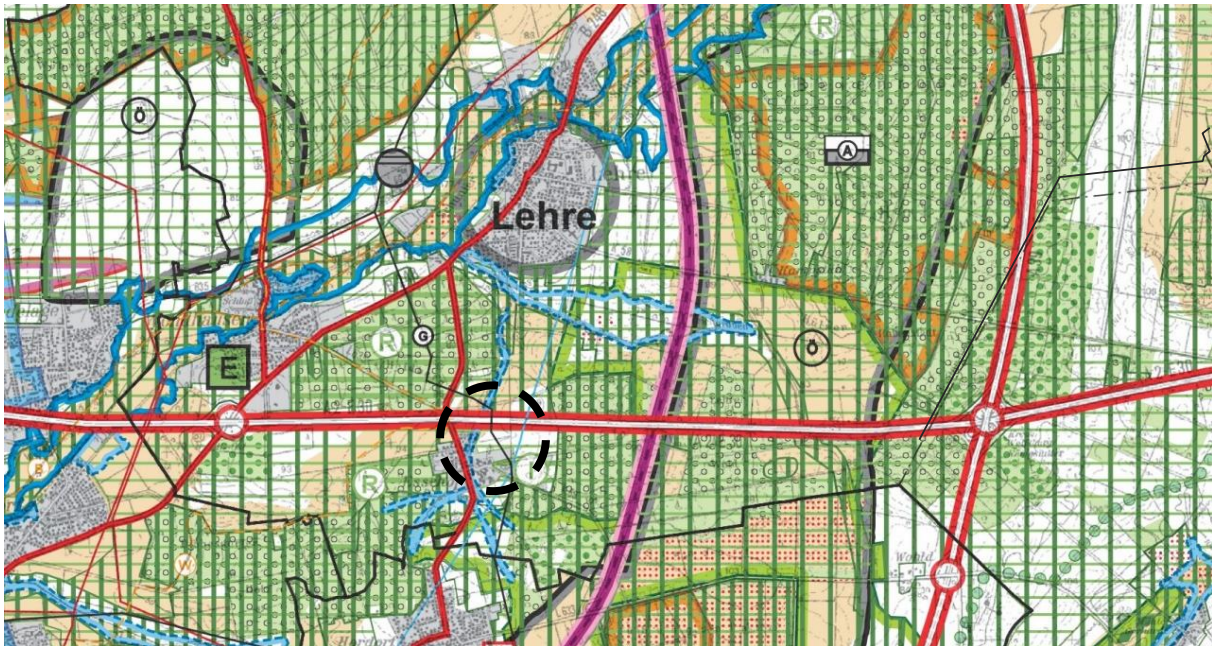
³ RROP: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP 2008) vom 20.12.2007, in Kraft getreten am 05.05.2008.

RROP, 1. ÄND.: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 02.05.2020.

⁴ RROP 3.0: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht am: 07.05.2018.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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



Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, einschließlich 1. Änderung (Ausschnitt o.M.):
Zeichnerische Darstellung im südlichen Bereich der Gemeinde Lehre; Markierung: Ortslage Essehof

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

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Vorranggebiet "Natur und Landschaft" [Z – III 1.4 (6)/(8)]: Östlich Essehofs: Wälder Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz.
- Vorbehaltsgebiete "Natur und Landschaft" [G – III 1.4 (9)]: westlich und südlich Essehofs sowie nördlich der Autobahn.
- Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)" [G – III 2.1 (6) sowie III 3 (3)]: Nordwestlich des Ortes und nördlich der A 2. Im folgenden Text verkürzt "Landwirtschaft, Ertragspotenzial" genannt.
- Vorbehaltsgebiet "Wald" [G – III 2.2 (4)]: Östlich Essehofs: Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz; sowie nordwestlich der A 2.
- Vorbehaltsgebiet "Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils" [G – III 2.2 (6) sowie III 3 (3)]: Südöstlich Essehofs.
- Vorbehaltsgebiet "Besondere Schutzfunktionen des Waldes" [G – III 2.2 (9) sowie III 3 (3)]: Die vorhandenen Wälder (östlich Essehofs: Sülze, Essewald und Dören; westlich: Dibbesdorfer Holz; sowie nordwestlich der A 2).
- Vorbehaltsgebiet "Rohstoffgewinnung" [G – III 2.3 (4)]: Ölschieferlagerstätte östlich der Eisenbahnstrecke.
- Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G – III 2.4 (5)]: Um die Ortslage herum, soweit nicht Vorranggebiete "Ruhige-" oder "Intensive Erholung".
- Vorranggebiet "Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" [Z – III 2.4 (4)]: Westlich Essehofs.
- Vorranggebiet "Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung" [Z – III 2.4 (6)]: Gelände des Tierparks Essehof.
- Vorranggebiet "Regional bedeutsamer Wanderweg" [Z – III 2.4 (12)/(13) sowie IV 1.5 (2)]: Wanderweg nordwestlich Essehofs.
- Vorranggebiet "Fernwasserleitung" [Z – III 2.5.3 (2)]: Östlich Essehofs.
- Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" [G – III 2.5.4 (9)/(10)]: Im Verlauf des Essehoferbachs bzw. der Beeke und deren Zuläufe südlich des Orts. Das Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" [G – III 2.5.4 (9)/(10)] im Verlauf des Essehoferbachs bzw. der Beeke und deren Zuläufe südlich des Ortes ist nicht mit verordneten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten hinterlegt. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in Rücksprache mit dem Wasserverband Weddel-Lehre und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt dahingehend beachtet, dass durch geeignete Rückhaltemaßnahmen im vorliegenden Geltungsbereich die Hochwassersituation in der Beeke und in den darauffolgenden Gewässern verträglich gehalten wird.
- Vorranggebiet "Hauptbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" [Z – IV 1.3 (2)]: Im Verlauf der DB Strecke Nr. 1956: (Braunschweig –) Weddel – Fallersleben (– Wolfsburg); "Weddeler Schleife".
- Vorranggebiete "Autobahn" und "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" [Z – IV 1.4 (2)]: Im Verlauf der A 2 und der L 635 und der K 59.
Durch ein schalltechnisches Gutachten wird nachgewiesen, dass einerseits im vorliegenden Geltungsbereich allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herstellbar sind und andererseits, dass im Umkehrschluss die

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Ziele des Vorranggebiets "Autobahn" nicht durch eine heranrückende bauliche Nutzung, die das Wohnen einschließt, beeinträchtigt werden.

- Vorranggebiete "Verkehrsflughafen" [Z – IV 1.7 (1)]:
Flughafen Braunschweig – Wolfsburg.

Der Flughafen Braunschweig – Wolfsburg liegt etwa 7 km westlich des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich liegt teilweise in einer Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens. Aufgrund der Entfernung und der festgesetzten Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss ist die Planung mit dem Ziel der Raumordnung des Vorranggebiets "Verkehrsflughafen" vereinbar.

- Vorranggebiet "Rohrfernleitung" [Z – IV 3.3 (3)]:
Gastransportleitung östlich Essehofs.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft mit etwa 38 m Abstand eine Gastransportleitung. Aufgrund der Entfernung werden die Ziele der Raumordnung des zugehörigen Vorranggebiets "Rohrfernleitung" nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Uhlenbusch" sind aus den Zielen der regionalen Raumordnung entwickelt und sind mit ihren Grundsätzen vereinbar. Die vorgesehenen Veränderungen der Planung bewirken daran keine Änderungen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB, die örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Sie werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzungen durch den Rat der Gemeinde (§ 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG) beschlossen. Rechtliche Grundlagen ihrer Aufstellung und der im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Die Gesetze können auch über das Bundesportal www.gesetze-im-internet.de bzw. das Niedersächsische Vorschrifteninformationssystem www.nds-voris.de eingesehen und abgerufen werden.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Planung liegt am nordöstlichen Ortsrand Essehofs. Er umfasst insgesamt etwa 3,77 ha, davon rd. 0,73 ha Aufhebungsbereich und rd. 3,04 ha Änderungsbereich. Im Änderungsbereich sollen dörfliche Wohngebiete (MDW) auf den Flächen der bisherigen eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) festgesetzt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen in noch zu erfolgender Absprache mit dem Landwirt der im Aufhebungsbereich liegenden Hofstelle besser an dessen Bedürfnisse des dort stehenden Offenstalls angepasst werden. Die weiteren Festsetzungen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

des Bebauungsplans "Uhlenbusch" werden unverändert in die beabsichtigte Planung übernommen. Dazu zählen auch die Festsetzung der Verkehrsflächen, der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzwecknutzung (Dorfgemeinschaftshaus)" und "Feuerwehr" sowie des sonstigen Sondergebiets "Tierpark". Durch die Überplanung der letztgenannten Festsetzungen wird im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" zum 3. Mal überplant.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist in seiner Neuaufstellung seit dem 18.12.2003 und im Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Stand seiner 19. Änderung seit dem 02.10.2019 wirksam. Er stellt dort eine gemischte Baufläche, am nördlichen und östlichen Rand teilweise eine Immissionsschutzkennlinie sowie eine Sonderbaufläche "Tierpark" im Süden und die Bauhöhenbeschränkungszonen des Flughafens Braunschweig – Wolfsburg dar. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung sind aus diesen Darstellungen ableitbar.

Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:1.000 gezeichnet. Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).

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

Der Bebauungsplan "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift vom 26.09.2019 wurde am 15.01.2020 bekannt gemacht und hat seitdem Rechtskraft. Danach wurde einerseits gegen ihn ein Normenkontrollantrag mit dem Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans gestellt. Kritisiert wird dabei insbesondere die Überplanung der im Dorfgebiet (MD) liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle, die östlich an die Hofstelle angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen und die daran räumlich anschließende Festsetzung eingeschränkter Dorfgebiete (MDe). Andererseits hat das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 in der BauNVO mit dem § 5a die Baugebietskategorie 'dörfliches Wohngebiet' (MDW) eingeführt, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Die Anteile der Nutzungssparten müssen dabei nicht gleichgewichtig sein. Das MDW ermöglicht auch nicht-gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, z.B. die Hobby-Pferdehaltung am eigenen Wohnhaus.

Beide Entwicklungen geben Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Uhlenbusch". Mit dem dörflichen Wohngebiet wurde eine Baugebietskategorie geschaffen, die den ursprünglich gewünschten Nutzungen des vielfältigen Wohnens und Arbeitens auf dem Land sogar deutlicher entspricht, als es (eingeschränkte) Dorfgebiete planungsrechtlich zulassen können. Die Zulässigkeit der Unterbringung lediglich von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen anstelle von Haupterwerbsbetrieben wird dabei nicht als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Dorfgebiets wahrgenommen. Das Planungsziel ist auf die Zulassung weiterer Nebenerwerbsstellen neben den im Ort bereits vorhandenen zwei Haupterwerbsbetrieben gerichtet. Zudem stärkt die Möglichkeit der nicht-gewerblichen Tierhaltung das Nutzungsprofil des ländlichen Wohnens, da damit auch z.B. die Hobby-Pferdehaltung am eigenen Wohnhaus zulässig ist. Dieses stellt gerade im Zusammenhang der Nutzungsstruktur Essehofs, einem Ort mit zwei aktiven Landwirtschaften und dem Tierpark Essehof, ein positives Alleinstellungsmerkmal bei der Entwicklung von Flächen dar, die auch dem Wohnen dienen sollen. Daher werden mit der vorliegenden Planung die eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) durch dörfliche Wohngebiete (MDW) ersetzt. Die gemeindliche Planungsabsicht

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

der Schaffung dörflicher Wohngebiete mit Tierhaltung sowie des Baulands für Nebenerwerbsstellen dürfte daher dem Wunsch des Klägers entsprechen.

Die mit der Festsetzung des Dorfgebiets (MD) im Bebauungsplan "Uhlenbusch" beabsichtigte bauleitplanerische Schutzwirkung der landwirtschaftlichen Hofstelle wird von dem betroffenen Landwirt nicht gewünscht. Auf die Umsetzung dieser Planungsabsicht wird daher verzichtet. Der Bebauungsplan wird deshalb im Bereich der als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche aufgehoben. Die Festsetzung dörflicher Wohngebiete (MDW) ist auch ohne einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb im Geltungsbereich der Planung zulässig. Beide Aspekte sollten die Bedenken des Klägers zur verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde ausräumen.

Für die Flächen der grünordnerischen Festsetzungen östlich des Offenstalls sollen mit dem Landwirt Lösungen gefunden werden, die seine Interessen besser berücksichtigen. An den weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "Uhlenbusch" wird grundsätzlich festgehalten, da ein Anpassungsbedarf derzeit nicht vorliegt. Das bedeutet u.a., dass in den dörflichen Wohngebieten Einzel- bzw. Doppelhäuser, eine Grundflächenzahl von 0,4 und maximal ein Vollgeschoss in offener Bauweise geplant sind. Da das dörfliche Wohngebiet aus der Baugebietsgruppe der gemischten Baufläche stammt, sind die zu beachtenden Bestimmungen der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsstätten die gleichen, wie bisher. Eine Änderung der bebaubaren Fläche durch Änderung der Lage der Baugrenzen ist daher nicht notwendig. Die Festsetzungen des sonstigen Sondergebiets "Tierpark" und die der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Mehrzwecknutzung (Dorfgemeinschaftshaus)" und "Feuerwehr" sowie die zu den Verkehrsflächen und den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden nicht geändert.

Die Planung der 1. Änderung und Teilaufhebung löst keine erstmaligen Eingriffe in den Naturhaushalt aus, so dass kein neuer Ausgleichsbedarf entsteht. Die im Bebauungsplan "Uhlenbusch" für den Eingriff in den Naturhaushalt bestimmten Kompensationsmaßnahmen werden wie geplant auf einer externen Fläche in Beienrode ausgeführt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Begründung der Festsetzungen

2.1.1 Baugebiete

Dörfliche Wohngebiete (MDW)

> Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung dient dazu, die im Bebauungsplan "Uhlenbusch" am nordöstlichen Ortsrand Essehofs festgesetzten eingeschränkten Dorfgebiete stärker als Flächen zu profilieren, die dem ländlichen Wohnen mit Tierhaltung und Nutzgärten dienen, in denen aber bspw. auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Daher werden die Flächen von zusammen rd. 2,77 ha mit der vorliegenden Planung als dörfliche Wohngebiete (MDW) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO festgesetzt. Das dörfliche Wohngebiet ermöglicht explizit nicht-gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, z.B. die Hobby-Pferdehaltung am eigenen Wohnhaus. Die Anteile der unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten in dörflichen Wohngebieten müssen dabei nicht gleichgewichtig sein. Die

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

planungsrechtliche Nutzungsmischung der dörflichen Wohngebiete gliedert sich an die strukturell ähnliche Bau- und Nutzungsmischung des Ortes, insbesondere des Altdorfes, mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben, dem Tierpark Essehof, den Gebäuden des Dorfgemeinschaftshauses und der Feuerwehr sowie weiterer, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe an.

Die in den dörflichen Wohngebieten zulässigen Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.1 näher bestimmt: Die Nutzungen durch Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einerseits gibt es für dieses Nutzungsspektrum im Ort bereits teilweise Angebote, so dass es keiner weiteren im Plangebiet bedarf. Andererseits sind aus städtebaulicher Sicht zentralere Standorte im Ort besser für sie geeignet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen des ihnen eigenen größeren Flächenbedarfs und größeren Erschließungsverkehrsaufkommens für ungeeignet für das Plangebiet beurteilt und deshalb gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

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

Zum Berücksichtigen der Schutzansprüche der in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhandenen wie der geplanten Nutzungen wurden die zeichnerischen Festsetzungen der Baugebiete zum Aspekt des Immissionsschutzes räumlich gegliedert und mit textlichen Festsetzungen ergänzt sowie bei den zeichnerischen Festsetzungen mit der räumlichen Anordnung strukturiert. Es galt dabei, die Entwicklungsmöglichkeiten der Umgebungsnutzungen, insbesondere der angrenzenden Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebs, des Dorfgemeinschaftshauses, der Feuerwehr und des Tierparks zu sichern und in Einklang damit die Schutzansprüche der dörflichen Wohngebiete in Bezug auf Geruchs- und Schallimmissionen sicherzustellen. Es wurden zu diesen beiden Punkten Gutachten erstellt.

Das Gutachten zur Beurteilung der örtlichen Geruchssituation⁵ (siehe auch Kap. 2.8.1 – Geruchsimmissionen) zeigt auf, dass die in der vorliegenden Planung vorgenommene räumliche Strukturierung durch die privaten Grünflächen und die dadurch erzeugte räumliche Trennung der südwestlich nahe liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltung als Emittent und den dörflichen Wohngebieten als Immissionsorte zusammen mit der Positionierung der baulichen Hauptanlagen mittels der Baugrenzen zur Einhaltung der zulässigen Geruchsimmissionswerte mindestens innerhalb der Baugrenzen führt. *"Die Geruchsbelastung ist [...] nicht als erhebliche Belästigung und nicht als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne der § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzustufen. Es wird aber empfohlen, deutlich auf die zu erwartende dörfliche Geruchsbelastung hinzuweisen."* [Geruchsgutachten TÜV Nord: S. 4] Die prognostizierten Geruchsbelastungen innerhalb der Baugrenzen in eingeschränkten Dorfgebieten kann auf

⁵ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre, Bebauungsplan "Uhlenbusch", innerhalb der Ortschaft Essehof. TÜV-Auftrags-Nr.: 8000665569 / 218IPG039. Hannover, 29.08.2018.

den Schutzbedarf von dörflichen Wohngebieten übertragen werden. Sie werden vom Gesetzgeber als typisch für neugeplante Dorfgebiete betrachtet und sind deshalb als ortsüblich zu tolerieren. Die Beurteilung des Gutachtens bedeutet nicht, dass es innerhalb der Baugrenzen in den dörflichen Wohngebieten nicht nach Tierhaltung riecht, sondern dass sich dort die prognostizierte Geruchsbelastung innerhalb der zulässigen und damit als hinnehmbar benannten Werte befindet. Daher wird Personen, die sensibel auf Gerüche reagieren, empfohlen, diesen Sachverhalt bei der Bewertung ihres Kaufinteresses eingehend zu prüfen und zu berücksichtigen.

Die Beurteilungen des Gutachtens über die Schallimmissionen⁶ in eingeschränkten Dorfgebieten (siehe auch Kap. 2.8.2 – Schallimmissionen) kommen in Hinblick auf die Lärmemissionen des südwestlich naheliegenden landwirtschaftlichen Betriebs zu ähnlich strukturierten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, nur mit dem Unterschied, dass unter dem Aspekt Schall ein geringerer Abstand zwischen der Hofstelle und eingeschränkten Dorfgebieten notwendig ist. Die Beurteilung von eingeschränkten Dorfgebieten ist dabei grundsätzlich mit der von dörflichen Wohngebieten vergleichbar. Im Übrigen hat das Gutachten ermittelt, dass aufgrund der im Gebiet wirkenden Schallimmissionen des Autobahnverkehrs in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr der Geltungsbereich vollständig im Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 dB(A) liegen. Die textlichen Festsetzungen Ziffer 3 treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz, bei deren Einhaltung sichergestellt ist, dass in dieser Immissionssituation die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafräume oder Kinderzimmer) gewahrt werden können.

> Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

⁶ AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Uhlenbusch" in Essehof (Gemeinde Lehre). Gutachtennr. 163883. Isernhagen, 25.06.2018.

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

> Bauweise und Baugrenzen

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

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

Im Südwesten der dörflichen Wohngebiete wird mit der Lage der Baugrenzen auf die südwestlich liegende vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und deren angekündigte Erweiterung reagiert. Die dort betriebene Milchviehhaltung erzeugt nutzungstypische Gerüche, die mit den weiteren relevanten Geruchsquellen des Ortes in der gutachterlichen Stellungnahme zur Geruchsbelastung (siehe auch Kap. 2.8.1 – Geruchsimmissionen) berücksichtigt wurden. Die Berechnungsergebnisse auf Basis der beabsichtigt erweiterten Tierhaltung wurden der Verortung der Baugrenzen zu Grunde gelegt. Damit erreicht die Planung, dass einerseits die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit des Betriebsstandortes durch die Festsetzungen der dörflichen Wohngebiete und der zur Hofstelle weisenden Baugrenzen planungsrechtlich gewährleistet wird. Andererseits wird dadurch erreicht, dass die baulichen Hauptanlagen, die Gebäude für Wohnen und Gewerbe und die mit ihnen verbundenen Außenbereichsnutzungen, innerhalb der Baugrenzen und damit innerhalb der Bereiche mit zulässigen Geruchsimmissionswerten liegen.

Sonstiges Sondergebiet "Tierpark"

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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

2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

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

2.1.3 Verkehrsflächen/ Erschließung

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

Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinien

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

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

Mit dem Übergang zu den dörflichen Wohngebieten werden deutlich geringere Verkehrsmengen erwartet, da trotz ihrer möglichen gewerblichen Nutzung die Lage am Ortsrand Essehofs keine besonders publikumsträchtige und damit verkehrsreiche Wirtschaftstätigkeit erwarten lässt. Zudem wurden auch durch die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 u.a. Nutzungen aus den dörflichen Wohngebieten ausgeschlossen, von denen ein hohes Verkehrsaufkommen angenommen wird. Auf diese planungsrechtlich

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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

Öffentliche Parkfläche

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

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

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

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

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Fläche zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben **B** .

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

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

Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

Die Fläche mit dem Kennbuchstaben **B** liegt westlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung". Sie hat eine Größe von rd. 0,08 ha und schirmt zusammen mit der zuvor begründeten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft über den erzeugten Abstand die dörflichen Wohngebiete optisch von der an den Änderungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle ab. Ihre Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 5 näher bestimmt. Auf der Fläche ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) anzulegen und zu unterhalten. Durch die Strauch-Baumhecke wird ein Sichtschutz zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den dörflichen Wohngebieten erreicht, der ebenfalls die visuellen Auswirkungen der großen Hofstelle auf die dörflichen Wohngebiete abmildert.

Die beigefügten "Artenlisten Gehölze für grünordnerische Maßnahmen" entstammt dem Landschaftsplan der Gemeinde Lehre. Sie wurde für diesen Verwendungszweck durch einen Fachplaner zusammengestellt.

2.1.5 Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Aufhebungsbereich

Der Aufhebungsbereich umfasst mit rd. 0,73 ha die Fläche, die im dieser Planung zugrundeliegenden, in Kraft getretenen Bebauungsplan "Uhlenbusch" als Dorfgebiet festgesetzt wurde. Diese Festsetzung wird vom betroffenen Grundeigentümer nicht gewünscht. Darüber hinaus ist die Festsetzung eines Dorfgebiets für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Daher wird mit dem Aufhebungsbereich dieser räumliche Anteil des Bebauungsplans "Uhlenbusch" aufgehoben.

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne

Die vorliegende Planung überlagert mit ihrem Geltungsbereich flächengleich den Geltungsbereich des am 26.09.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, der zugleich die 2. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" ist.

Sie überlagert zudem teilweise den ansonsten weiter südlich und südöstlich angrenzenden Geltungsbereich der 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof". Er ist am 30.12.2004 in Kraft getreten. Der zugrundeliegende Bebauungsplan "Tierpark Essehof" (Urfassung) ist wiederum am 15.05.1979 in Kraft getreten.

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

Nachrichtliche Übernahmen

Außerhalb des Geltungsbereichs liegt mit etwa 38 m geringstem Abstand zur Nordostecke des Geltungsbereichs die Ferngasleitung Hordorf – Allerbüttel (GTL0000206/

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

DN 300) der Avacon AG. Der Leitungsverlauf wird zeichnerisch wiedergegeben um zu verdeutlichen, dass sie planerisch wahrgenommen und beachtet wurde, ihre Belange aber nicht durch die vorliegende Planung berührt werden.

2.2 Flächenbilanz

Nutzungen				Fläche	Anteil [%]	Fläche	Anteil [%]
Aufhebungsbereich						0,73 ha	19,3
Bau- gebiete	Dörfliche Wohngebiete (MDW)			2,04 ha	54,2	2,09 ha	55,4
	Sondergebiet "Tierpark" (SO)	SO pur	0,01 ha 0,4	0,04 ha	1,2		
		mit Festlegung Stellplätze	0,03 ha 0,7				
		mit Baum- Strauch-Hecke	0,003 ha 0,1				
Fläche für den Gemeinbedarf (DGH & FFw)						0,03 ha	0,8
Verkehrs- flächen	Straßenverkehrsfläche			0,30 ha	8,1	0,32 ha	8,5
	Öffentliche Park[platz]fläche			0,02 ha	0,5		
Private Grünflächen	Regenwasserrückhaltebecken (RRB)			0,49 ha	13,1	0,60 ha	16,0
	mit Festlegung mesophiles Grünland (GMF)			0,02 ha	0,6		
	mit Festlegung Baum-Strauch-Hecke (HFM)			0,08 ha	2,3		
Änderungsbereich						3,04 ha	80,7
Geltungsbereich						3,77 ha	100

2.3 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel

Im Umkreis der vorliegenden Planung befinden sich vier Altlastenstandorte:

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

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

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches ist nicht bekannt. Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen eine Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition durchgeführt. Ein Verdacht auf Abwurfkampfmittel hat sich dabei nicht ergeben ⁷.

2.4 Baugrund

Aufgrund den Informationen des Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS^{® 8}) und der Auskünfte des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sowie des Landkreises Helmstedt sind über den Baugrund des vorliegenden Änderungsbereichs folgende Charakteristika bekannt:

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

Der Landkreis Helmstedt hat die vorstehende Information zur Sulfatgesteinsverbreitung ergänzt mit dem Hinweis, dass im Geltungsbereich Sulfatgestein bereits in geringer Tiefe anstehe. "*Oberflächennah vorkommende Sulfatgesteine (Gips/Anhydrit) stellen eine Gefährdung für Bohrungen dar, da es bei der Bohrungsherstellung zu einer Neuansbindung von Wasser an sulfatführende Schichten kommen kann. Diese Wasseranbindung kann zum einen eine Umwandlung von Anhydrit in Gips mit einhergehender Volumenzunahme und Geländehebung zur Folge haben und zum anderen zu Subrosion führen*" (Erläuterung aus dem NIBIS[®]-Kartenserver). Bei einem ausgeprägten Grundwasserstockwerksbau besteht die Gefahr, die hydraulischen Verbindungen des Grundwassers zu stören. Aufgrund dieser beiden Untergrundcharakteristika hat der Landkreis Helmstedt mitgeteilt, dass eine Erdwärmennutzung im Planbereich nur bedingt zulässig ist. Neben

⁷ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN):
Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen. Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG. BA-2018-02041. Hannover, 18.03.2019.

⁸ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver).

dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dasselbe kann wegen mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel (0,7 m bis 1,3 m unter Geländeoberkante) und geländenahem Stauwasser auch für Erdwärmekollektoren gelten. Im Übrigen verweist er auf den vom Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) eingeführten "Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann.

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

Zur Beurteilung der Eigenschaften und des Schadstoffgehalts des Baugrunds im Geltungsbereich wurde ein Gutachten erstellt⁹, aus dem nachfolgende Aussagen und Zitate stammen. Es enthält Aussagen zu:

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

> Baugrundverhältnisse

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

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

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

⁹ Ingenieurbüro Baugrund – Grundwasser – Altlasten (BGA) GbR: Geotechnischer und abfalltechnischer Untersuchungsbericht (Die/Ull/Neu-3100.17). Braunschweig, 20.10.2017.

> Grundwasserverhältnisse

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

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

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

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

> Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

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

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

> Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen

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

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

- Verwertung des Mutterbodens zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht
- Vorrangig stoffliche Verwertung der Tone, Sande und Kiese im Erdbau gemäß TR Boden¹⁰
- Alternativ Beseitigung auf Deponie für nicht gefährliche Abfälle
- Entsorgung im vereinfachten Verfahren (keine Andienungs- und Nachweispflicht bei der NGS)

2.5 Bodenschutz

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

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

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

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

2.6 Brandschutz

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

¹⁰ Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich und seiner relevanten Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Fundstellen sind der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt im Planbereich und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Die Behörde sieht auch keine Gesichtspunkte, die auf eine erhöhte Fundhoffigkeit hindeuten könnten. Sollte es wider Erwarten dennoch zu archäologischen Funden kommen, so gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und insbesondere die Meldepflicht aus dieser Vorschrift gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis.

2.8 Immissionsschutz

2.8.1 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Frage, ob im Bereich der vorliegenden Planung durch Tierhaltung im Ort Geruchsimmissionen zu erwarten sind, die im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als erhebliche Belästigung und damit als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten sind, wurde als Grundlage der Planung eine gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung des Geltungsbereichs erarbeitet¹¹. Der methodische Ablauf ist:

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

Geruchsimmissions-Richtlinie

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

¹¹ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre, Bebauungsplan "Uhlenbusch", innerhalb der Ortschaft Essehof. TÜV-Auftrags-Nr.: 8000665569 / 218IPG039. Hannover, 29.08.2018.

Emissionsorte

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

Im älteren Kuhstall sind Bereiche für 12 trockenstehende Kühe, 10 Färsen und 8 Jung-rinder vorhanden. Im dritten eingestreuten Stall sind 18 Plätze für Jungrinder aufgestellt. Der Stall ist in der Regel nur im Winterhalbjahr belegt. Im westlichen Bereich ist ein offener Güllebehälter mit 10,3 m Durchmesser vorhanden. Im nördlichen Teil der Hof-stelle befindet sich das Silagelager.

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

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

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

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

Immissionsprognose

Derzeit (10.2021) ist noch die GIRL vom 23.07.2009 verbindlich. Die vom Bundesrat am 28.05.2021 beschlossene Neufassung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft und damit die als Anlage 7 integrierte Neufassung der GIRL ist noch nicht abschließend veröffentlicht und daher noch nicht rechtsverbindlich geworden. Sowohl die GIRL 2009 als auch die beschlossene Neufassung kennen die mit dem Bauland-mobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 in die BauNVO eingeführte Baugebietskategorie 'dörfliches Wohngebiet (MDW)' (§ 5a BauNVO) nicht. Aufgrund der großen Ähnlichkeiten der zulässigen Nutzungen und der Definitionsstruktur des MDW mit den Eigenschaften des Dorfgebiets (MD) einerseits und andererseits der geringeren Ähnlichkeit gegen-über den Definitionen von Mischgebieten (MI), urbanen Gebieten (MU) und von Kern-gebieten (MK) wird für die Beurteilung der Geruchsimmissionen in dörflichen Wohnge-bieten auf den Geruchs-Immissionswert der Dorfgebiete zurückgegriffen.

Geruchsimmissions-Richtlinie: Geruchs-Immissionswerte

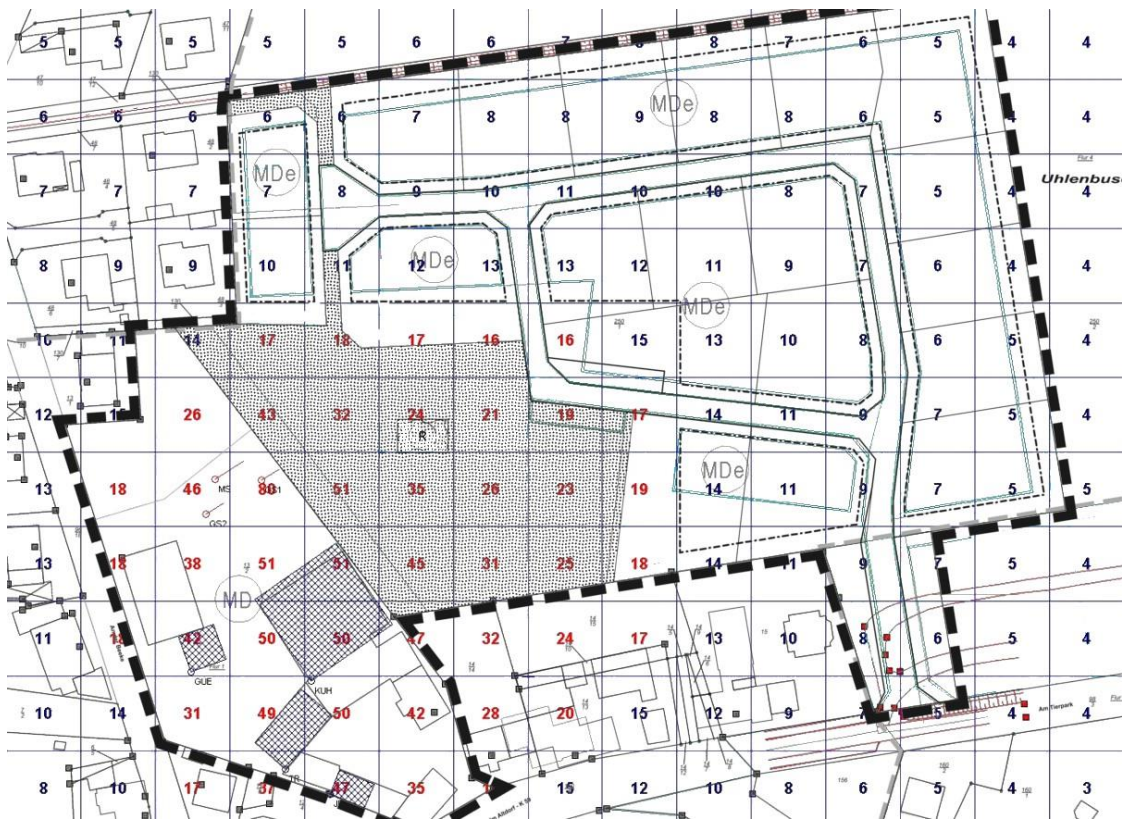
Wohn-/ Mischgebiete, zukünftig auch urbane und Kerngebiete	Gewerbe-/ Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10 (10 % der Jahresstunden)	0,15 (15 % der Jahresstunden)	0,15* (15 % der Jahresstunden)

* gegenüber Gerüchen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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

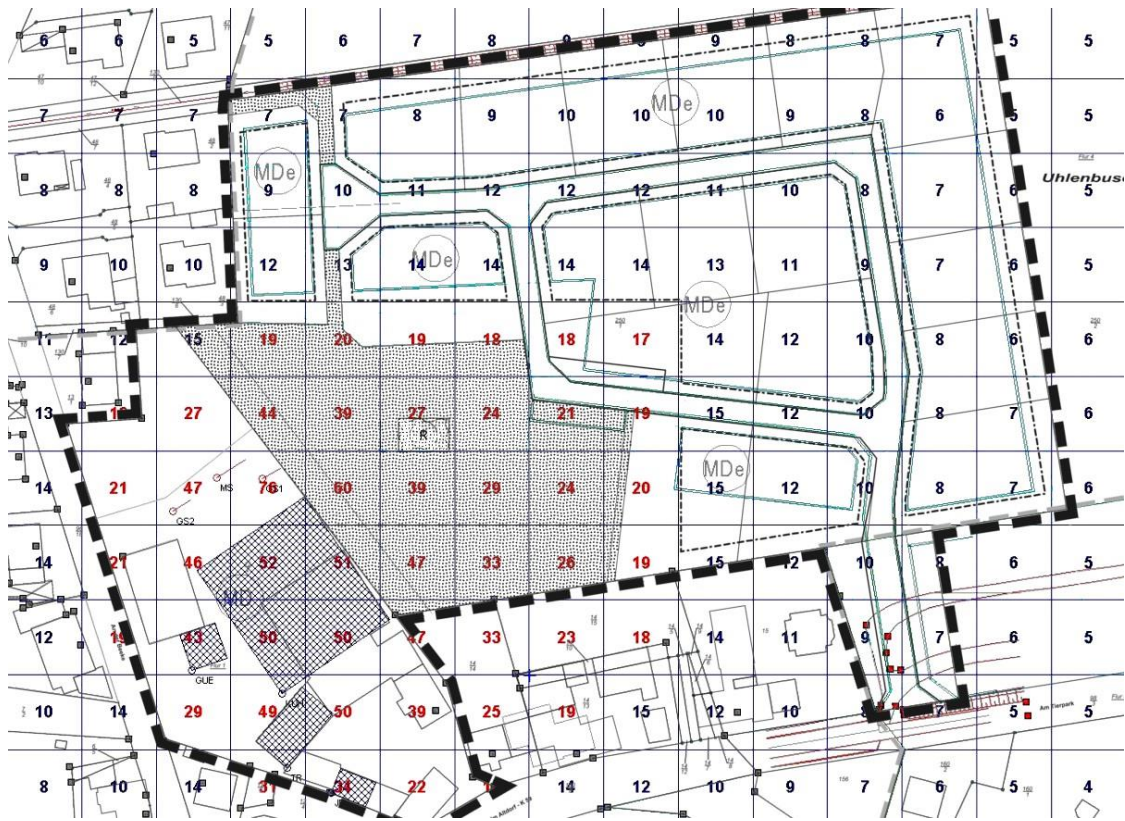
Dem Schallgutachter hatte bei der Erstellung seiner Grafiken zur Geruchsprognose ein Rechtsplan zur Verfügung gestanden, der im Wesentlichen bei der Lage der Baugrenzen, gekennzeichnet durch hellblaue Linien, vom Stand der öffentlichen Auslegung und des Satzungsbeschlusses abweicht. Zur besseren Übertragbarkeit der Prognosen auf den rechtskräftigen Planzeichnungsstand wurde dieser im Schwarzdruck darüber geblendet. Die Grenzen unterschiedlicher Nutzungen sind mit dünnen durchgezogenen schwarzen Linien, die Baugrenzen mit etwas breiteren schwarzen Strich-Punkt-Linien gezeichnet.



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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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



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

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Freiraumnutzung und der Errichtung von weiteren Nebenanlagen z.B. Garagen zur Verfügung.

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

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

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

2.8.2 Schallimmissionen

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Vorbereitung einer Fläche im Nordosten Essehofs für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Auf diesen Bereich für die Umsetzung des Planungsziels wirken sich verschiedene Schallemitenten der Umgebung aus. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Autobahn im Norden, den Tierpark Essehof im Südosten, das Dorfgemeinschaftshaus und die Feuerwehr im Süden sowie um einen Landwirtschaftsbetrieb im Südwesten des Plangebiets. Zur Beurteilung der neu geplanten Nutzungen in dieser Immissionssituation wurde die Planung einer schalltechnischen Untersuchung¹² unterzogen. Darin wurde geprüft, ob die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"¹³ eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um Empfehlungen für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung wünschenswert ist, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird. Die berechneten Geräuschimmissionen sind dabei getrennt nach den einzelnen Lärmquellenarten (Verkehr, Freizeit, Gewerbe) jeweils mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen. Der schalltechnische Orientierungswert für Dorfgebiete, gleich ob eingeschränkt oder nicht, beträgt in der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) sowie in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A) bei Verkehrslärmimmissionen bzw. 45 dB(A) bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, einschließlich Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. In der Beurteilungszeit 'Tag' sind die Orientierungswerte bei der Beurteilung der Immissionssituationen innerhalb von Gebäuden mit Aufenthalts-, Schlaf- und Büroräumen und für

¹² AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Uhlenbusch" in Essehof (Gemeinde Lehre). Gutachtennr. 163883. Isernhagen, 25.06.2018.

¹³ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

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

einen geschützten Wohnbereich im Außenraum (z.B. Terrasse, Balkon, Loggia) anzuwenden. In der Beurteilungszeit 'Nacht' gibt es keinen Schutz von Außenwohnbereichen.

Verkehrslärm

Unter Verkehrslärm wird der durch die Nutzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen verursachte Schall verstanden. Als maßgebliche Lärmquelle betrachtet das Gutachten den Verkehr auf der A 2. Die Verkehre auf den übrigen Straßen im Ort (L 635, K 59, Gemeindestraßen) werden wegen des geringeren Verkehrsaufkommens als nicht immissionsrelevant eingestuft. Die auf der nächsten Seite folgende Tabelle zeigt die berechneten Geräuschimmissionen im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Höhe der Immissionspunkte der Prognoserechnung ergibt sich aus der Verkehrslärmschutzverordnung¹⁴ und ist in Höhe der Geschosdecke anzusetzen.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms der A 2 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Dorfgebiete (MD/ MDe) tagsüber um bis zu 1 dB(A) in einem kleinen Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets und nachts um bis zu 6 dB(A) in weiten Teilen des Geltungsbereichs überschritten. Die berechnete Überschreitung zur Tagzeit um bis zu 1 dB(A) ist so gering, dass sie an der Grenze des messbaren und deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle der Mehrzahl der Betroffenen liegt. Zudem besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit, besonders geschützte Freisitzbereiche im Schallschatten der Gebäude als 'architektonische Selbsthilfe' anzulegen. Ferner liegt der Orientierungswert Tagzeit der Baugebietskategorie "Kerngebiet" (MK), zu deren Regelnutzung ebenfalls das Wohnen gehört, bei 65 dB(A) und damit hörbar höher als die vorausberechnete Überschreitung auf einer kleinen Fläche eines eingeschränkten Dorfgebiets. In der Gesamtschau der Umstände hält die Gemeinde die Überschreitung für hinnehmbar. Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen wird baulicher Lärmschutz erforderlich (siehe Abschnitt "Textliche Festsetzungen zum Schallschutz" am Ende des Kapitels).

Tabelle: Prognose Geräuschimmissionen durch Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Bezug (Baugebiet)	Höhe (Immissionspunkt) [m]	Geräuschimmissionen (Prognoserechnung)		Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe)		Überschreitung	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]	
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	3,0 (EG)	bis 60	bis 55	60	50	keine	bis 5
	5,8 (1. OG)	bis 61	bis 56			bis 1	bis 6

Freizeitlärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flächen des Tierparks Essehof. Die Fläche zwischen den neu geplanten eingeschränkten Dorfgebieten und der Straße "Am Tierpark" wurde durch den Bebauungsplan "Tierpark Essehof" im Wesentlichen als Stellplatzanlage des Tierparks festgesetzt. In diesem Umfang wurde die Stellplatznutzung im Gutachten berücksichtigt, obwohl zu Planungsbeginn die Fläche nur teilweise so genutzt wurde. Der Tierpark selbst liegt südlich der Straße. Freizeit- und Vergnügungsstätten werden nach der niedersächsischen Freizeitlärm-Richtlinie¹⁵ beurteilt; im weiteren Sinne sind

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

¹⁵ Freizeitlärm-Richtlinie. GRdErl. d. MU, d. MI, d. ML, d. MS u. d. MW vom 25.05.2012, GRdErl. vom 08.01.2001 (Nds. MBl. S. 201)

hierunter auch Zoos und Tierparks zu verstehen. Dabei berücksichtigt das Gutachten entsprechend der vorhandenen Öffnungszeiten (09 bis 19 Uhr) ausschließlich eine Tagnutzung, unter zugrunde legen des typischen Kommunikationslärms innerhalb des Tierparks sowie des Parkplatzlärms nach dem Verfahren der Parkplatzlärmstudie. Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle typischen Geräusche eines Parkplatzes wie Unterhaltungen, Parkvorgänge oder das Zuschlagen von Autotüren und Kofferraumklappen in einem konservativen Ansatz berücksichtigt werden. Die folgende Tabelle zeigt die berechneten Geräuschimmissionen im Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die Höhe der Immissionspunkte ergibt sich aus der TA Lärm¹⁶ und ist in Höhe der Mitte der Fenster anzusetzen.

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

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

Bezug (Baugebiet)	Höhe (Immissionspunkt) [m]	Geräuschimmissionen (Prognoserechnung)		Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe)		Überschreitung	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	2,5 (EG)	bis 54	./.	60	./.	keine	./.
	5,3 (1. OG)	bis 54	./.			keine	./.

Gewerbelärm

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

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

Bezug (Baugebiet)	Höhe (Immissionspunkt) [m]	Geräuschimmissionen (Prognoserechnung)		Orientierungswerte DIN 18005 (MD/MDe)		Überschreitung	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	2,5 (EG)	bis 59	bis 62	60	45	keine	bis 17
	5,3 (1. OG)	bis 58	bis 60			keine	bis 15

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

Die berechneten Gewerbe-Lärmimmissionen unterschreiten in den Baugebieten des Geltungsbereichs den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber. In

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

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

Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

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

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

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

- Verkehrslärm nachts > Festsetzung passiven Schallschutzes

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

Da ohne die vorliegende Planung in Essehof eine Eigenentwicklung für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nicht möglich ist, wird mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 passiver Schallschutz zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt: Bei der Errichtung und der Ände-

zung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Wohn- und Schlafräume) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109¹⁷ auszubilden. Die Norm nennt in Abhängigkeit von der Raumart (Schutzwürdigkeit, Nutzung) bestimmte Schalldämmmaße für die Gesamt-Außenbauteile in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche.

Der Verlauf der Grenzen der Lärmpegelbereiche wurde durch den Schallgutachter berechnet. Die von Baugrenzen umschlossenen Flächen in den dörflichen Wohngebieten (MDW) liegen im Lärmpegelbereich IV. Zur Sicherstellung der Schallimmissionssituation als Voraussetzung für einen gesunden Schlaf wurde für Schlafräume und Kinderzimmer die Festsetzung getroffen, dass der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen ist. Dadurch wird erreicht, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleistet ist. Neben dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen sind dabei auch Querbelüftungen oder zentrale Hauslüftungsanlagen denkbar. Bei anderen Aufenthaltsräumen wird eine Raumbelüftung im Regelfall durch zeitweises Öffnen der Fenster ("Stoßlüftung") genügen, ohne dass das Ruhebedürfnis besonders gestört ist.

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

- Verkehrslärm tagsüber

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

Neben den absoluten Skalen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet, vgl. u.a. Sälzer¹⁸:

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

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

¹⁷ DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen".

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

¹⁸ SÄLZER, ELMAR: Städtebaulicher Schallschutz. Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 1982.

Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissions-situation subjektiv wahrnimmt.

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

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

2.9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

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

2.10 Natur und Landschaft

2.10.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Gemeinde nutzt dazu das in Niedersachsen gängige Modell des Niedersächsischen Städtetages¹⁹.

Bestand

Nach den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Planbereich und seine Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte. Der Änderungsbereich liegt in einer Zone schutzwürdiger Böden aufgrund des Vorkommens des Bodens Pelosol-

¹⁹⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Pseudogley, einem seltenen Boden. In der Umgebung Essehofs stellen für den Naturschutz wertvolle Bereiche (Biotopkartierung) die Wälder Sülze, Essewald, Dören (3730085 und 3730086) und Dibbesdorfer Holz (3728024) dar. Ein 2010/2013 aufgenommenener avifaunistisch wertvoller Bereich der Brutvögel mit der Kategorie 'wichtig von landesweiter Bedeutung' ist der Wald Sülze und nördlich angrenzende Flächen (3630.3/10). Aufgrund des siedlungsbestimmten Charakters am Ortsrand hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die wertvollen Bereiche. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Pfeifengraswiese Wohld" (EU-Kennzahl DE3730-331; landesinterne Nr. 367). Ca. 1,6 km südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs, in der Gemeinde Cremlingen.
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Beienroder Holz" (EU-Kennzahl DE3630-301; landesinterne Nr. 102) sowie dort flächengleich EU-Vogelschutzgebiet "Laubwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg" (EU-Kennzahl DE3630-401; landesinterne Nr. V48). Die beiden Gebiete liegen ca. 2,9 km nordöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre²⁰ schreibt dem bisherigen Ortsrand westlich des Geltungsbereichs einen Verbesserungsbedarf zu.

Zur Vorbereitung der Eingriffsregelung wurde ein Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln ausgearbeitet²¹. Nach der örtlichen Bestandsaufnahme im April 2018 besteht der überwiegende Teil des Plangebiets "aus einem großflächigen basenarmen Lehmacker (AL). Südlich dazu befindet sich ein Trittrasen (GRT), welcher als Parkplatz (OVP) mit wassergebundenem Lockermaterial (Schotter) genutzt wird. Dieser wird zum südlich liegenden Weg durch eine Strauchhecke (HFS) aus Weiden mittleren Baumholzes getrennt. Der westlich gelegene Siedlungsbereich wird sowohl von einem locker bebauten Einzelhausgebiet (OEL) mit heterogenen Hausgärten (PHH) als auch von einem ländlich geprägten Dorfgebiet mit bäuerlichen Einzelgehöften (ODL) geprägt. Es wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste von Niedersachsen und Bremen, Region Hügel- und Bergland, im Plangebiet gefunden." Die Ergebnisse der aufgenommenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Abbildung zusammen mit der Bestandsaufnahme zum Artenschutz dargestellt.

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

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

²⁰⁾ J.-M. Schmerber (Verf.): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

²¹⁾ Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" – Gemeinde Lehre – Landkreis Helmstedt. Braunschweig, 31.07.2018.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Abb.: Bestandsaufnahme Biotoptypen und Brutvögel



Brutvogelkartierung:

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

Vermeidung/ Minimierung

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

Bilanzierung

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

In der Bilanzierung werden den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung die Eingriffe und die Aufwertungen der Planung gegenübergestellt. Da der Bebauungsplan

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

"Uhlenbusch" bisher baulich nicht umgesetzt wurde, wird dessen Ist-Zustand auch als Ist-Zustand der vorliegenden Planung weiterverwendet (siehe unten).

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

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

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

Summe gleich 0: Ausgleich wird am Eingriffsort erreicht

Summe größer 0: Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert

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

Im Ergebnis hat die Bilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Defizit von 1,32 Werteinheiten ermittelt. Zu deren Ausgleich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

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

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

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

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Tabelle: Abrechnung Eingriffsdefizit und Aufwertungsüberschüsse

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

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

2.10.2 Artenschutz

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

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

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

Wachtel (Wa)

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

Durch die großflächige Inanspruchnahme von Ackerland gehen der Wachtel potenzielle Fortpflanzungshabitate unmittelbar verloren. Wenn der Art nun mit dem geplanten Baugebiet Lebensraum entzogen wird, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

(CEF-Maßnahme) zur Kompensation des Lebensraumverlustes und zur Stabilisierung des örtlichen Bestands erforderlich."

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

Rauchschwalbe (Rs)

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

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

2.11 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Nach den Erfahrungen mit den Routenplanungen der Entsorgungsunternehmen werden voraussichtlich die Anwohner der Stichstraße im nordwestlichen Geltungsbereich ihre Abfallbehälter an

den Abholungstagen nicht an der Stichstraße, sondern an der Ringstraße zur Müllabfuhr bereitzustellen haben. Nach Entleerung müssen die Behälter auf die Grundstücke zurückgeholt werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

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

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

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Uhlenbusch" mit örtlicher Bauvorschrift, zugleich 3. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof", ist notwendig, um im Ort Essehof auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauliche Nutzung für das dörfliche Wohnen mit der Möglichkeit der Tierhaltung und das das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe planungsrechtlich vorzubereiten. Dazu setzt er im Änderungsbereich von etwa 3,04 ha u.a. dörfliche Wohngebiete (MDW: 2,04 ha), Verkehrsflächen (0,32 ha), private Grünflächen (0,60 ha) sowie Regelungen zum eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) sowie in geringem Maße ein Sondergebiet "Tierpark" (SO) über rd. 0,04 ha und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" über 0,03 ha fest. Die weiteren Anteile des Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen über insgesamt rd. 0,32 ha und private Grünflächen über rd. 0,60 ha. Hinzu kommt der Aufhebungsbereich von rd. 0,73 ha mit dem das Dorfgebiet des Bebauungsplans "Uhlenbusch" aufgehoben wird, da dessen Festsetzung einerseits vom Grundeigentümer nicht gewünscht wird und andererseits das Gebiet weder städtebaulich noch planungsrechtlich notwendig ist.

In den dörflichen Wohngebieten wird die versiegelbare Grundfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass einschließlich einer Überschreitung dieser Zahl durch Nebenanlagen eine Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % der Grundfläche zulässig ist.

Bei Umsetzung der Planung wird die auf der Entwicklungsfläche derzeit weitgehend ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft²²
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen^{23 24}
- Schutz des Bodens^{25 26 27}
- Schutz von Kulturgütern²⁸

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms²⁹, des Landschaftsrahmenplans³⁰ für den Landkreis Helmstedt, des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans³¹ der Gemeinde Lehre sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Der Geltungsbereich besteht aus drei Zusammenhängen:

- a) Dem Aufhebungsbereich über rd. 0,73 ha im südwestlichen Geltungsbereich (Flurstück 13/2). Das Gelände ist stark mit verschiedenen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Freiflächnennutzungen, z.B. mit Offenställen des Milchviehs und einer Fahr-siloanlage, bebaut.
- b) Dem Bereich im Südosten, der zugleich die Fläche der 3. Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" ist. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans muss auf den Flächen der planungsrechtliche Bestand der weiteren Überplanung zugrunde gelegt werden und nicht die aktuell vorhandene Nutzung. Die Fläche besteht planungsrechtlich zu rd. 0,09 ha aus einem Sondergebiet (SO) "Tierpark" mit überlagerter Festsetzung als Fläche für Stellplätze sowie am westlichen und nördlichen Rand zu

²² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

²³ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

²⁴ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

²⁵ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²⁶ Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.

²⁷ Baugesetzbuch (BauGB)

²⁸ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

²⁹ Regionalverband Großraum Braunschweig:

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

³⁰ Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP) Adelebsen, 2004.

³¹ J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

rd. 0,02 ha aus einem SO "Tierpark" mit überlagerter Fläche zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke. In der tatsächlichen Nutzung besteht sie aus etwa 0,03 ha Lehmacker, mit etwa 0,08 ha aus einer Mischung von Stellplatzanlage und Trittrassen. Die vorhandene Stellplatzanlage nutzt also bisher nur einen Teil der planungsrechtlich möglichen Grundfläche. Da der bisher ackerbaulich genutzten Fläche aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere naturrechtliche Bedeutung zukommt, steht einer Umsetzung des geltenden Planungsrechts nichts im Wege. Die in der Bestandsaufnahme beschriebene Strauchhecke östlich der Stellplatzzufahrt liegt nach Betrachtung der Überlagerung von Liegenschaftskarte und Ortholuftbild im GeoLife.de Navigator des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) doch bereits im Bereich des Straßenflurstücks "Am Tierpark" und damit außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs.

- c) Der Fläche des eigentlichen Planungshintergrundes auf dem Flurstück 250/1, vor in Kraft treten der Urfassung im Außenbereich gelegen. Liegt zwischen der vorhandenen Bebauung "Am Tierpark" und dem nördlich des Geltungsbereichs liegenden Graben. Sie umfasst rd. 2,85 ha Lehmacker sowie am Westrand Nutzungen im Zusammenhang der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle: rd. 0,03 ha versiegelte Flächen (z.B. Fahrsilo) und rd. 0,04 ha Hausgarten mit Trittrassen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung bleibt der in Kraft getretene Bebauungsplan "Uhlenbusch" unverändert rechtskräftig. Soweit die zulässige bauliche Nutzung nicht erfolgt, ist zu erwarten, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen prinzipiell weitergeführt werden. Von Seiten des Tierparkbetriebs ist angekündigt, die planungsrechtlichen Stellplätze des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" zeitnah vollständig baulich herzustellen.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

a) Schutzgut Mensch

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgelöst.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

Zur Hintergrundinformation: Abgesehen von der vorhandenen Stellplatznutzung des Tierparks Essehof im Südosten des vorliegenden Änderungsbereichs und den Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf einem schmalen Streifen am Westrand des Änderungsbereichs wird er ackerbaulich genutzt. Das Gemeindegebiet Lehre wäre als potenzielle natürliche Vegetation grundsätzlich mit Wald bestockt. Entsprechend den Boden- und Grundwasserverhältnissen würden sich im Planbereich eine Ausprägung von Eichen- und Buchen-Mischwaldarten entwickeln. Der Landschaftsrahmenplan sieht im Planbereich eine 'Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit)'. Der Landschaftsplan bewertet die Biotoptypen als 'mit sehr geringer Bedeutung'.

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

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

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

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

c) Schutzgüter Fläche und Boden

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme der Schutzgüter im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden ausgelöst.

Zur Hintergrundinformation: Für Auskünfte zur allgemeinen Bodenbeschaffenheit wurde das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS^{® 32}) genutzt. Der Geltungsbereich liegt u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

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

Der Landkreis Helmstedt hat die vorstehende Information zur Sulfatgesteinsverbreitung ergänzt mit dem Hinweis, dass im Geltungsbereich Sulfatgestein bereits in geringerer Tiefe anstehe. "*Oberflächennah vorkommende Sulfatgesteine (Gips/Anhydrit) stellen eine Gefährdung für Bohrungen dar, da es bei der Bohrungsherstellung zu einer Neuansbindung von Wasser an sulfatführende Schichten kommen kann. Diese Wasseransbindung kann zu einer Umwandlung von Anhydrit in Gips mit einhergehender Volumenzunahme und Geländehebung zur Folge haben und zum anderen zu Subrosion führen*" (Erläuterung aus dem NIBIS[®]-Kartenserver). Bei einem ausgeprägten Grundwasserstockwerksbau besteht die Gefahr, durch Bohrungen die hydraulischen Verbindungen des Grundwassers zu stören. Aufgrund dieser beiden Untergrundcharakteristika hat der Landkreis Helmstedt mitgeteilt, dass eine Erdwärmennutzung im Planbereich nur bedingt zulässig ist. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dasselbe gilt wegen mittlerer bis hoher Grundwasserspiegel (0,7 m bis 1,3 m unter Geländeober-

³² Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS[®]-Kartenserver).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

kante) und geländenahem Stauwasser auch für Erdwärmekollektoren. Im Übrigen verweist er auf den vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) eingeführten "Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen", der als Heft 24 der Schriftenreihe "GeoBerichte" veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des LBEG eingesehen und von dort auch heruntergeladen werden kann.

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

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

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

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Eine Aufwertung der Bodenfunktion findet auf Flächen statt, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

d) Schutzgut Wasser

Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich grenzt ein nicht klassifizierter Graben an, der westwärts in Richtung Beeke fließt. Damit ist der Planbereich über Teichgraben, Schunter und Oker Teil des Einzugsgebiets der Aller im Stromgebiet der Weser. Verordnete Wasserschutzgebiete bestehen keine, ebenso wie Überschwemmungsgebiete. Im RROP 2008 sind Teichgraben und Beeke als Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" festgelegt. Der Landschaftsrahmenplan beurteilt die Funktionsfähigkeit des Retentionsvermögens mit 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan hat im Planbereich und angrenzend hinsichtlich des Themas keinen Eintrag. Es wurde in der Urfassung in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserverband Weddel-Lehre und der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt eine Regenwasserhaltung festgesetzt, die mit der Hochwassersituation in Einklang steht.

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

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

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzguts Wasser im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgelöst.

e) Schutzgut Klima/ Luft

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

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die bisherige Ausgleichsfunktion der Ackerfläche geht verloren. Durch Hausgärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch minimiert.

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzguts Klima/ Luft im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft ausgelöst.

f) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich gehört zum Bördenvorland im ostbraunschweigischen Hügelland, Untereinheit 624.12 'Lehrer Wald'. Der Planbereich und seine Umgebung erhalten ihre besondere Eigenart als Teil eines relativ schmalen, ackerbaulich genutzten Streifens zwischen der Autobahn 2 und dem Ort Essehof. Eine besondere Schönheit der Landschaft besteht nicht. Der Landschaftsrahmenplan sieht die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft 'mäßig beeinträchtigt'. Der Landschaftsplan schreibt der Landschaftsbildeinheit eine 'sehr geringe Bedeutung zu', aufgrund der 'weiträumigen Feldflur, ungegliederten Ackerflur', eines 'Siedlungsrandes mit störendem Übergang' und aufgrund der überregionalen Straßenverbindung.

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

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzguts Klima/ Luft im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgelöst.

g) Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

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

Erdfall- und Senkungsgebiete bestehen nach Auswertung der Karten des LBEG nicht. Ein Baugrundgutachten hat unter 20-40 cm Mutterboden bis in eine Tiefe von 5 m pleistozänen Ton und teilweise Jura-Ton der Bodengruppen TL und TM (nach DIN 18196) festgestellt. Nach dem NIBIS® liegt im Planbereich wie in weiten Teilen Essehofs "was-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

serempfindlicher Ton und Tongesteine [mit] geringer bis mittlerer Setzungs-/ Hebungsempfindlichkeit von Ton und Tongesteinen durch Schrumpfen/ Quellen (Wassergehaltsänderungen), Hebung durch Kristallisationsdruck (infolge Pyritverwitterung/ Gipsbildung)" vor. In den Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung "wurden keine gering tragfähigen Bodenarten festgestellt. Der vorliegende Ton ist nur mäßig tragfähig. Daher sind ggf. Polsterschichten aus Kies-Sand unter den Gründungsebenen einzubauen. [...] Das Grundwasser ist nicht betonangreifend nach DIN 4030."

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzguts Klima/ Luft im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden summarisch daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgelöst.

h) Wechselwirkungen

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

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

Die vorliegende Planung bereitet im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" keine erstmalige planungsrechtliche Inanspruchnahme des Schutzguts Klima/ Luft im Geltungsbereich von rd. 3,77 ha vor. Im Änderungsbereich von rd. 3,04 ha wird im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung von eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) in dörfliche Wohngebiete (MDW) geändert. Die festgesetzte bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ = 0,4) wird nicht geändert. Der Aufhebungsbereich zur Aufhebung der Festsetzung 'Dorfgebiet (MD)' des Bebauungsplans "Uhlenbusch" umfasst rd. 0,73 ha. Mit der vorliegenden Planung werden daher in Bezug auf alle Schutzgüter nur geringe Auswirkungen ausgelöst. Die vorliegende Planung erfordert daher keine (zusätzlichen) Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

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

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Da in der Nähe zum neuen Bauland eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung liegt, gibt es planungsrechtlich keine Alternative zum Nutzungskonzept, der Verortung der dörflichen Wohngebiete und der Begrenzung

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

der Bebaubarkeit durch Baugrenzen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen lediglich in Form einer veränderten Erschließungsführung, wobei mit der vorgesehenen bereits eine bodensparende Erschließungsvariante gewählt wurde.

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

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

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

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und von erarbeiteten Gutachten zum Planungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

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

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die vorliegende Planung führt zu keinen erstmaligen Eingriffen in Natur und Landschaft. Ihre Auswirkungen sind daher gering. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen, die durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan "Uhlenbusch" ausgelöst wurden, wurden mit dessen Planung zu deren Ausgleich Ausgleichs- und Ersatzmaß-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

nahmen notwendig und bestimmt. Die dadurch vorzunehmenden Aufwertungen besitzen dabei eine Mehrfachwirkung auf die Schutzgüter Mensch (Erholung), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft.

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

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bauleitplan setzt im Änderungsbereich auf zusammen etwa 3,04 ha u.a. für die erstmalig vorgesehene bauliche Nutzung auf 2,04 ha dörfliche Wohngebiete (MDW) statt bisher eingeschränkte Dorfgebiete (MDe) sowie, gegenüber der Urfassung unverändert, in geringem Maße ein Sondergebiet "Tierpark" (SO) über rd. 0,04 ha und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "Mehrzwecknutzung" über 0,03 ha fest. Die weiteren Anteile des Geltungsbereichs sind nach wie vor Verkehrsflächen über insgesamt rd. 0,32 ha und private Grünflächen über rd. 0,60 ha. Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Planung einen rd. 0,73 ha großen Aufhebungsbereich, mit dem die Festsetzung eines Dorfgebiets aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Uhlenbusch" aufgehoben wird. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst insgesamt rd. 3,77 ha.

Die Umweltprüfung der vorliegenden Planung hat ergeben, dass nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Auswirkungen des zugrundeliegenden Bebauungsplans "Uhlenbusch" bestehen fort. Dabei waren folgende von Bedeutung:

Das Schutzgut 'Mensch' wurde im Bebauungsplan "Uhlenbusch" aufgrund der Schall- und Geruchsemissionen der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie aufgrund der Schallemissionen des Verkehrs der nördlich liegenden Autobahn betroffen ist. Auf Grundlage der entsprechend fachplanerisch ermittelten Immissionen wurde der Bebauungsplan durch die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen derart gestaltet, dass in den durch Baugrenzen umschlossenen, für die Bebauung vorgesehenen Anteile der Baugebiete die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich gewahrt werden.

Die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' wurden maßgeblich durch die durch die Planung ermöglichte Bebauung und Flächenversiegelung beeinträchtigt. Zur Kompensation des planungsbedingten Eingriffs in den Naturhaushalt wurden der Planung durch Selbstverpflichtung der Gemeinde ein Anteil des bisher noch nicht zugeordneten Aufwertungsüberschusses von naturräumlichen Aufwertungsmaßnahmen in der Gemarkung Beienrode zugeordnet, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Grasstieg Süd" ausgearbeitet worden sind. Die Aufwertungsmaßnahmen führen zu höherwertigen Naturräumen, durch die mittelbar auch eine Verbesserung bzw. Qualitätssicherung der Schutzgüter 'Boden', 'Klima/ Luft' sowie 'Wasser' erreicht wird.

Das Schutzgut 'Fläche' wurde durch die planungsbedingt ermöglichte Bodenversiegelung beeinträchtigt. Eine Kompensation durch eine entsprechend große Fläche mit Entseigelungspotenzial konnte seinerzeit in der Gemeinde nicht vorgenommen werden, da eine entsprechende Fläche nicht zur Verfügung gestanden hat.

Das Schutzgut 'Landschaft' wurde gering-erheblich durch die planungsbedingte Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" keine besondere Relevanz für das Landschaftserleben besitzt. Daher wurde es als positiv bewertet, dass durch die damit vorgesehene Bebauung eine Bebauung an einer anderen Stelle vermieden werden konnte.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung." Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 8 des G vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 10.12.2020 (GVBl. S. 477).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz:
Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):
Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008.
Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Birkigt – Quentin (Verfasser): Landschaftsrahmenplan Landkreis Helmstedt (LRP). Adelebsen, 2004.
- Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR (Verfasser):
Flächennutzungsplan Gemeinde Lehre. Wirksam seit 18.12.2003.
- J.-M. Schmerber (Verfasser): Landschaftsplan Gemeinde Lehre (Teilfortschreibung 2015). Wolfenbüttel, 2015.
- Ingenieurbüro Baugrund – Grundwasser – Altlasten (BGA) GbR:
Geotechnischer und abfalltechnischer Untersuchungsbericht (Die/Ull/Neu-3100.17).
Braunschweig, 20.10.2017.
- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG: Gutachtliche Stellungnahme zur Geruchsbelastung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde Lehre, Bebauungsplan "Uhlenbusch", innerhalb der Ortschaft Essehof. TÜV-Auftrags-Nr.: 8000665569 / 218IPG039. Hannover, 29.08.2018.
- AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Uhlenbusch" in Essehof (Gemeinde Lehre). Gutachtennr. 163883. Isernhagen, 25.06.2018.
- Planungsgemeinschaft LaReG GbR: Gutachten zu Biotoptypen und Brutvögeln im Bereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch" – Gemeinde Lehre – Landkreis Helmstedt. Braunschweig, 31.07.2018.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 der niedersächsischen Bauordnung³³ i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

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

³³ Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (GVBl. S. 338).

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

im Bebauungsplan festgesetzt, dass sich aufgrund seiner definierten Zweckbestimmung nicht für die Regelungen dieser Bauvorschrift eignet.

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

- Zu § 2:** Vielfach kann in Neubaugebieten eine Diskrepanz zwischen den auf den privaten Baugrundstücken angelegten Abstellmöglichkeiten für Pkw –oftmals nur eine– und dem Fahrzeugbestand –oftmals zwei– beobachtet werden, die regelmäßig zu Überlastungen des öffentlichen Verkehrsraums führen. Die in dem Bebauungsplan "Uhlenbusch" geplanten Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von in der Regel 6 m festgesetzt, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, auch zugunsten der Baugebietsgrößen. Um die Stellplatznachfrage der gebietsansässigen Bevölkerung vom öffentlichen Raum auf die jeweils eigenen Baugrundstücke zu lenken, wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je Wohneinheit für mindesten 2 Pkw Stellplätze oder Garagen zu errichten sind.
- Zu § 3:** Die Regenwasserkanalisation wird im Allgemeinen unter den festgesetzten Straßenverkehrsflächen verlaufen sowie im Nordwesten des Geltungsbereichs, beidseits des Wendehammers, unter den beiden schlanken Grünflächen. Aufgrund technischer Rahmenbedingungen kann die Regenwasserkanalisation in den nördlichen und nordwestlichen Bereichen nicht in der technisch erforderlichen Tiefe im gewachsenen Boden verlaufen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Straßen- bzw. Grünflächenkörper über den Leitungen aufzuschütten. Zwischen dem Wendehammer und den westlich außerhalb angrenzenden Bebauungen des Bebauungsplans "Essehof VII" liegt ein eingeschränktes Dorfgebiet mit einer Breite von 24 m. In dieser räumlichen Konstellation sind sowohl Forderungen nach eben auf das Niveau des Wendehammers aufgeschütteten Baugrundstücken mit Stützmauer an der Grenze zu den westlichen Nachbarn als auch umgekehrt solche nach ebenerdiger Terrainverlauf entlang der Grenze des Geltungsbereichs und Stützmauer zum Wendehammer hin denkbar. Um zwischen diesen beiden Extremforderungen einen vermittelnden Rahmen vorzugeben wird festgesetzt, dass entlang der Grenze des Geltungsbereichs nur solche Abstützung zulässig sind, die nicht zu einer Terrassierung von über 50 cm führen. Es wird dadurch einerseits erreicht, dass weniger Höhendifferenz durch Abböschungen zu überwinden ist und andererseits wird eine bedrängende oder sogar erdrückende Wirkung durch Stützwände auf die Baugrundstücke, die an den Geltungsbereich angrenzen, verhindert. Die Festlegung der maximalen Terrassierungshöhe ist ebenfalls wichtig für die Wahrung der Privatheit des tiefer liegenden Baugrundstücks sowie wichtig für eine ähnliche Wertigkeit der wechselseitigen Einsehbarkeiten.
- Zu § 4:** Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Werden im Planverfahren ggf. ergänzt

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Gemeinde Lehre vom bis zum stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

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

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

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Wird nach den Planverfahren ergänzt

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Wird nach den Planverfahren ergänzt

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

8.1 Vorkaufsrecht und besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

8.2 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

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

9.0 Verfahrensvermerk

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

Lehre, den

.....

(Bürgermeister)