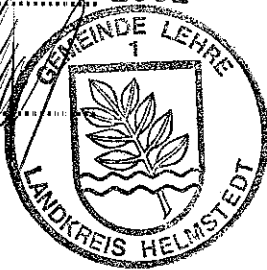


Die Urschrift der Begründung enthält den vollständigen Grünordnerischen Fachbeitrag. Dieser liegt in der Gemeinde vor und kann ggf. dort angefordert werden.

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, daß die Abschrift des Bebauungsplanes darüber hinaus mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 12. Juni 2002

(Bürgermeister)



# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT FLECHTORF

## GERSTENBREITEN ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG KLEINGÄRTEN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

# BEBAUUNGSPLAN

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GERSTENBREITEN", ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG "KLEINGÄRTEN",  
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT FLECHTORF, LANDKREIS HELMSTEDT**

---

Anmerkung: Die durchgestrichenen Textpassagen entfallen aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme zu möglichen Vorkommen des Fischotters (*Iutra Iutra*) von Rainer Hartmann Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie mbH und des grünordnerischen Fachbeitrages von Jean-Marie-Schmerber. Die kursiv gesetzten Textpassagen kommen hinzu.

**BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE**

**1998-2002**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, M. KLESEN, H. HEINZE, M. DICKS;  
B. BÜSING; I. BÜSING**

**1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg<sup>1)</sup> aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.500 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig<sup>2)</sup>.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben<sup>3)</sup> die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluß Braunschweig-Ost (A 2) Anschluß an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der A 39 im Norden und der Bundesstraße B 248 im Westen. Diese beiden Straßen bieten direkte Einbindung für die Ortslage in das überregionale Straßennetz, wobei direkt nördlich der Ortslage, über die B 248 zu erreichen, eine Auffahrt zur A 39 vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Ortschaft durch die Kreisstraße 33 nach Norden, die Kreisstraße 37 nach Osten und die Kreisstraße 38 nach Süden in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Flechtorf ist mit 2.665 Einwohnern (Stand: 30.06.99) nach dem Zentralort Lehre die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Die Ortslage ist in ihrem Südteil überwiegend durch Wohnen geprägt, während der Nordteil eine gemischte Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen, Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Ein gewerblicher Schwerpunkt liegt am Südrand des alten Ortskerns im Bereich der Schunterinsel mit der Flechtorfer Mühle.

**1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre, der für den jetzt überplanten Bereich mit dem Stand der 18. Änderung wirksam ist, entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,3/ 0,4 dar. Für einen kleinen Teilbereich im Süden wurde im Rahmen der 18. Änderung eine Wohnbaufläche (W) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Am West- und Nordrand des Plangeltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan dagegen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

---

<sup>1)</sup> vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05 1972

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>3)</sup> RROP 1995

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus als Weiterentwicklung des ehemals vorgesehenen Bebauungsplans "Große und kleine Gerstenbreite" der Gemeinde zu sehen, der im Verfahren nicht zu Ende geführt wurde.

Gleichzeitig stellt er die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kleingärten" dar, dessen Geltungsbereich sich südlich anschließt. Hier wird die nördliche Hälfte des Kleingartengeländes mit in Anspruch genommen, da, auch mittelfristig, für die vorhandene Anlage kein Erweiterungsbedarf erkennbar ist. Im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens sollen die verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes "Kleingärten" neu überdacht werden, um nicht mit Festsetzungen umgehen zu müssen, deren Vollzug unmöglich ist.

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung werden im Westen des Plangeltungsbereiches rd. 3,14 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *und öffentliche Grünflächen für Parkanlagen* festgesetzt. Den Eingriffen im Baugebiet werden 2,24 ha zugeordnet. Die übrigen Flächen werden der Zuordnung zu Eingriffen an anderer Stelle vorbehalten.

*Im Sommer 2001 war der Satzungsbeschluss vorbehaltlich dessen gefaßt worden, daß eine mögliche Beeinträchtigung des möglicherweise im Bereich der Schunter vorkommenden Fischotters nicht zu erwarten ist. Zwischenzeitlich ist hierzu eine "gutachterliche Stellungnahme zum möglichen Vorkommen des Fischotters (Iutra Iutra I.) im Bereich des Bebauungsplans >Gerstenbreite<, Flechtorf" durch Rainer Hartmann Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie mbH vorgelegt worden.*

*Diese kommt zu folgendem Ergebnis:*

*"Da das Baugebiet in ausreichender Entfernung zur Schunter liegt und ein breiter, unbebauter Uferstreifen frei von Bebauung bleibt, ist mit einer Beeinträchtigung des Wanderweges des Fischotters nicht zu rechnen."*

*Um darüber hinaus aber sicher zu stellen, daß die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einen potentiellen Lebensraum für den Fischotter bieten, ist zusätzlich ein grünordnerischer Fachbeitrag durch Jean-Marie Schmerber erstellt worden, dessen Ergebnis als Korrektur Eingang in die textliche Festsetzung Ziffer 4 gefunden hat. Insofern ist der Satzungsbeschluss aufzuheben und unter Einbeziehung der gutachterlichen Stellungnahme und des grünordnerischen Fachbeitrags in die Abwägung gem. § 1 (6) BauGB erneut zu fassen*

## 1.2 RAUMORDNUNG

---

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Flechtorf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Dies ist vor allem durch die besondere Lage im Bereich der Schunterau und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Das Plangebiet selber ist im Regionalen Raumordnungsprogramm von Vorgaben frei, so daß hier der Flächeninanspruchnahme keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen. Auch im Hinblick auf die Entwicklung einer Wohnbaufläche außerhalb des Grundzentrums Lehre stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen, da sich die Ortschaft Flechtorf auf der Siedlungsachse Braunschweig-Wolfsburg zwischen dem Oberzentrum und dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilaufgaben befindet. Für Ortschaften, die auf derartigen Siedlungsachsen im näheren Umland des Oberzentrums (in diesem Falle Braunschweig) liegen, sieht das regionale Entwicklungsprogramm die Möglichkeit vor, hier neben dem Schwerpunkt der Entwicklung (Grundzentrum) ebenfalls eine über das im Rahmen der Eigenentwicklung erforderliche Maß hinausgehende Wohnbauentwicklung vorzunehmen. Voraus-

setzung hierzu ist unter anderem jedoch auch das Vorliegen entsprechender infrastruktureller Einrichtungen bzw. entsprechender Entwicklungspotentiale.

Westlich angrenzend an das Plangebiet weist das Regionale Raumordnungsprogramm ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus. Hier befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schunteraue". Innerhalb dieses Bereichs liegt auch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Gleichzeitig befinden sich hier nach § 28a und § 28b NNatG geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb der Schunteraue wie Altarme, Röhrichte und Grünland auf nassen bis wechselfeuchten Standorten.

Südlich bzw. südöstlich des Plangebietes befindet sich jenseits der K 38 und eines südlich dieser Straße gelegenen Sportgeländes das Landschaftsschutzgebiet "Beienroder Holz". In diesem Bereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Gleichzeitig handelt es sich auch um ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft und für die Erholung. Hier bieten sich zukünftig unter Beachtung der vorgegebenen Schutzzwecke Naherholungsmöglichkeiten für die Neubürger, wie sie auch jetzt bereits von der Bevölkerung im Bereich der Bebauung "Kälberkamp" genutzt werden.

Die Gemeinde legt die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ihrer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zugrunde. Das Instrumentarium des "Grünordnungsplanes" nutzt die Gemeinde seit Inkrafttreten des neuen § 1a BauGB nur noch in besonderen Fällen.

### 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll in Flechtorf unter Berücksichtigung regionalplanerischer Zielvorgaben (siehe Kapitel 1.2) die Ortsentwicklung gefördert werden. Dabei ist an eine wohnbauliche Entwicklung, wie sie im Südteil der Ortslage bereits vorhanden ist, gedacht. Hiermit soll sowohl der Nachfrage Ortsansässiger nach Baumöglichkeiten, als auch die Schaffung von Zuzugsmöglichkeiten für Neubürger aus dem sonstigen Gemeindegebiet Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig wird mit dieser Entwicklung die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten bzw. erforderliche Neuinvestitionen in diesem Bereich möglichst kostendeckend vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang gilt es festzustellen, daß die Ausweisung von ca. 130 neuen Wohneinheiten über das Maß der Eigenentwicklung für die Ortschaft Flechtorf hinausgeht. Die Gemeinde Lehre hält jedoch unter Berücksichtigung der von der Regionalplanung eröffneten Möglichkeiten (siehe Kapitel 1.2) und der besonderen Verkehrsgunst der räumlichen Lage Flechtorfs eine Realisierung als Ergänzung zum Angebot im Zentralort Lehre für sinnvoll. Hierfür spricht auch die Tatsache, daß die Versorgung der Bevölkerung zur Zeit problemlos vor Ort sichergestellt werden kann, die Erschließung problemlos möglich und auch die Entsorgung (Schmutzwasser) über den Anschluß an die vorhandene Druckrohrleitung zur Kläranlage Lehre, die westlich des Plangebietes vorbeiführt, gegeben ist.

Grundsätzlich ist geplant, das neue Baugebiet in mehreren Abschnitten zu erschließen, um so auf den erforderlichen Bedarf flexibel reagieren zu können. Diese beabsichtigte Entwicklung kann von der Gemeinde problemlos gesteuert werden, da sie im Zuge der Realisierung als Grundstückseigentümer und Erschließungsträger entsprechende Einflußmöglichkeiten besitzen wird.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Beienroder Holz" kommt der Entwicklung von "Pufferzonen" zwischen der neuen Bebauung und den Schutzgebieten eine be-

sondere Bedeutung zu, um im Interesse von Natur und Landschaft eine Vernetzung der ökologischen Strukturen zu gewährleisten. Im Plangeltungsbereich werden insofern umfangreiche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Parkanlagen festgesetzt. Darüber hinaus grenzen im Süden an den Plangeltungsbereich die bestehenden Kleingärten an, die vielfältige Lebensräume bieten. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sind sie bei der Biotopvernetzung berücksichtigt. Durch das Gesamtkonzept stellt sich das Baugebiet als ökologisch sinnvoll im Norden, Westen und Süden in Grünbereiche gebettet dar.

*Im Juni 2001 war der Hinweis auf ein mögliches Vorkommen des Fischotters in der Schunter gegeben worden. Hierzu ist zwischenzeitlich eine "gutachterliche Stellungnahme zum möglichen Vorkommen des Fischotters (Iutra Iutra L.) im Bereich des Baugebietes >Gerstenbreite<, Flechtorf" durch Rainer Hartmann Gesellschaft für angewandte Biologie und Geologie mbH vorgelegt worden.*

*Diese kommt zu folgendem Ergebnis:*

*"Da das Baugebiet in ausreichender Entfernung zur Schunter liegt und ein breiter, unbebauter Uferstreifen frei von Bebauung bleibt, ist mit einer Beeinträchtigung des Wanderweges des Fischotters nicht zu rechnen."*

#### 1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

Nach den Vorgaben der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 18. Änderung) wird für das vorliegende Plangebiet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

Für einen Teilbereich des Plangebietes (im Zentrum) wird im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen Grünfläche in der Entwicklung hinter den vorgegebenen Möglichkeiten des Flächennutzungsplans zurückgeblieben.

Am Westrand des allgemeinen Wohngebietes wird gemäß der Vorgaben des Flächennutzungsplans eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

##### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den Bereich der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe oben) und entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine entsprechend auf den Bedarf zugeschnittene Wohnnutzung für einen mittelfristigen Zeitraum zu etablieren.

Für den überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei nur einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt. Diese Festsetzungen werden zum einen mit der Lage des Baugebietes am Ortsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wo eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und auch eine übermäßige Höhenentwicklung (Mehrgeschossigkeit) unter dem Gesichtspunkt des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen werden sollen, begründet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, daß innerhalb des neuen Wohngebietes überwiegend Freiflächenanteile das Bild bestimmen, wie sie für den dörflichen Lebensraum üblich sind.

Um eine weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeit für das Baugebiet zu gewährleisten, wird offene Bauweise festgesetzt.

Lediglich im Zentrum des Baugebietes soll zukünftig eine Verdichtung bei angemessenem Rahmen möglich sein. Hierzu wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und gleichzeitig eine maximal zweigeschossige Bebauung bei offener Bauweise zugelassen. Damit soll in diesen zentralen Bereichen eine Verdichtung in angemessener

nem Umfang zugelassen werden, die durch die westlich angrenzende eingeschossige Bebauung mit niedriger Grundflächenzahl gegenüber der angrenzenden freien Landschaft abgeschirmt wird. Der städtebauliche Entwurf sieht in diesen Bereichen die Erstellung von Reihenhäusern und zwei Gebäuden im Geschosswohnungsbau am östlichen Rand an der Straße "Zum Schwarzen Kamp" (K 38) vor. Diese Gebäudebereiche liegen gegenüber der östlich angrenzenden Bebauung im Bereich des Kälberkamps, die ebenfalls Verdichtungsansätze aufweist.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, um eine weitgehende Ausrichtung zukünftiger Bauvorhaben auf die geplanten Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll den Bauwilligen hier die Möglichkeit eröffnet werden, ihre baulichen Anlagen weitestgehend nach wohngygienischen Grundsätzen auszurichten, wobei die Ausrichtung in günstiger Himmelsrichtung insbesondere auch das Bauen unter ökologischen Gesichtspunkten gewährleistet.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet wird von Osten aus der K 38 erschlossen. Zum einen wird im nördlichen Teil eine Anbindung über die vorhandene Straße "Immelaagsberg" vorgenommen. Dieser Straßenzug weist die erforderlichen Ausbaubreiten auf und dient bereits bisher zur Erschließung des Siedlungsbereiches am "Pallwall" sowie einer südlich dieser Straße vorhandenen Bebauung. Am Ende dieses Erschließungszuges wird sich eine Ringstraße anschließen, die die eigentlichen Neubauflächen bedient. Darüber hinaus sind von diesen Ring aus drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen, die zum einen nach Nordosten und Nordwesten und zum anderen nach Süden der Erschließung hinterliegender Grundstücke bzw. der Erreichung vorhandener Fußwegebeziehungen und des im Süden geplanten Spielplatzes dienen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls von der K 38 aus erschlossen. Der für den Anschluß der Erschließungsstraße an die Kreisstraße K 38 erforderliche Abschluß einer Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Lehre und dem Tiefbauamt des Landkreis Helmstedt findet außerhalb des Bauleitplanverfahrens statt.

Die vorgesehene Erschließungsstraße wird im wesentlichen als Ringstraße ausgebildet. An ihrem nordwestlichen und nordöstlichen Ende ist je eine Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage vorgesehen. Aus diesen Bereichen führen Fußwegeverbindungen zu der geplanten Grünanlage mit Kinderspielplatz.

Durch die nordöstliche Wendeanlage wird die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Straße Immelaagsberg ermöglicht.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes - zur Kreisstraße K 38 - ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Damit wird erreicht, daß die Baugrundstücke von der internen Ringstraße aus erschlossen werden, so daß der Verkehr auf der Kreisstraße nicht durch eine Vielzahl von Grundstückszufahrten belastet wird.

Durch den südlichen Bereich des Plangebietes führt bisher ein "Feldweg" in ostwestlicher Richtung von der Kreisstraße K 38 zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen.

Der westliche Abschnitt des "Feldweges" ist im vorliegenden Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und ist an den nordwestlichen Wendehammer der südlichen Ringstraße angeschlossen.

Grundsätzlich soll der Ausbau der Planstraßen gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) erfolgen.

Die vorhandene Straße "Zum schwarzen Kamp" (K 38) wird als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gemeinde wird parallel zum Bauleitplanverfahren klären, in welcher Weise eine Fuß- und Radweganbindung zum Ortskern realisiert werden soll. Dies soll innerhalb der Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes ist grundsätzlich davon auszugehen, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen gleich 2 zu 1 Rechnung getragen werden kann. Die Lage der einzelnen Parkmöglichkeiten wird dabei teilweise von der zukünftig auch in den Straßenraum zu integrierenden Begrünung und den späteren Grundstückszufahrten abhängig sein.

Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Wohngebietes ist es problemlos möglich, die gem. § 47 Abs. 2 und 3 NBauO notwendigen Stellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauanzeige.

#### - Grünflächen

Entlang des Westrandes des Plangebietes wird eine Grünfläche in einer Breite zwischen 100 und rd. 10 m (wechselnde Flächenbreite) festgesetzt, um einerseits erforderliche Abstandsflächen zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" zu sichern und andererseits im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu können.

Darüber hinaus wird im Zentrum des Baugebietes zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Bauflächen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind zukünftig Naherholungsmöglichkeiten für die neue Wohnbevölkerung sowie Spielmöglichkeiten für die dazugehörigen Kinder vorgesehen.

Aufgrund der Topographie werden teilweise die Entwässerungsanlagen im Bereich der öffentlichen Grünflächen geführt werden. Die betreffenden Bereiche sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die vorgesehene Art der Bebauung (überwiegend Einfamilienhäuser und Reihenhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorfinden werden.

Für Kinder (6 - 12 Jahre) wird im Zentrum des Baugebietes ein Kinderspielplatz angelegt, der in die dort vorgesehene Parkanlage (siehe hierzu Punkt Grünflächen) integriert wird. Dieser Spielplatz kann aus allen Teilen des neuen Baugebietes entweder über ruhige Erschließungsstraßen oder aber über Fußwegeverbindungen gefahrlos erreicht werden und liegt in jeweils angemessener Entfernung zu den einzelnen Bauflächen. Sein Einzugsbereich ist das gesamte Neubaugebiet mit einer Flächengröße von rd. 7,3 ha. Vorgesehen ist eine Spielplatzgröße von max. 1.000 m<sup>2</sup>, was bei einem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung von 0,3 (in Ausnahmefällen 0,4) entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes in vollem Umfang als ausreichend angesehen werden kann.



### - Ver- und Entsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Fahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben die Bewohner dafür Sorge zu tragen, daß die Müllgefäße an den Abfuhrtagen dort bereitgehalten werden, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Die Müllbehälter sind anschließend auf die Grundstücke zurückzuholen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Energie ist der Anschluß an vorhandene öffentliche Netze vorgesehen. Dazu können im Bereich des "Immelaagsberges" und der Straße "Zum schwarzen Kamp" vorhandene öffentliche Netze in das Plangebiet hinein fortgeführt werden.

Um die Ableitung des Schmutz- und des Regenwassers aus dem Baugebiet zukünftig ordnungsgemäß sicherstellen zu können, wurde bereits zu dem nicht zu Ende geführten Bebauungsplan "Große und kleine Gerstenbreite" vom Wasserverband Weddel - Lehre eine Untersuchung in Auftrag gegeben <sup>4)</sup>. Das Gutachten führt zusammenfassend folgendes aus:

Es wird vorgeschlagen, für das Baugebiet "Große und kleine Gerstenbreite" eine Trennkanalisation mit Ableitung des Schmutzwassers im Gefällekanal zum Pumpwerk "Pallwall" vorzusehen, gegebenenfalls die Kanalisation des Baugebietes "Kälberkamp" (Heinrich-von-Kleist-Straße) anzuschließen.

*Für die Oberflächenentwässerung wird der Bau einer zentralen Regenwasserkanalisation mit Anschluß an das westliche Grabensystem vorgeschlagen. Es ist nach unserer Meinung nicht erforderlich, zum Schutze der Unterlieger ein Regenrückhaltebecken vorzusehen. Die weiterführenden Gräben der Schunterneriederung sind für die Ableitung des zusätzlich anfallenden Regenwassers ausreichend leistungsfähig.*

Die zu dem ursprünglichen Plangeltungsbereich gemachten Aussagen lassen sich problemlos auf die jetzt vorliegende Planung übertragen, da zwar im Norden des Plangebietes eine Vergrößerung der Bauflächen stattgefunden hat, gleichzeitig aber am Westrand des Plangebietes und auch im Zentrum der Grünflächenanteil, aus dem kein wesentlicher Wasserabfluß zu erwarten ist, deutlich vergrößert wurde. Um hier Planungssicherheit zu gewährleisten, erfolgte eine Abstimmung mit der Ingenieurgesellschaft Hartung und Trappe.

Die Frage von Leitungsrechten stellt sich insoweit nicht, als die Gemeinde zukünftig Eigentümerin der in Frage kommenden Flächen sein wird und so eine ordnungsgemäße Leitungsunterhaltung problemlos zu gewährleisten ist.

Bei gegebenenfalls entstehenden Hinterliegergrundstücken ist beim Verkauf darauf zu achten, daß erforderliche Leitungsrechte gesichert werden.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zum Bauleitplan beantragt.

### - Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich überwiegend angrenzend an die freie Landschaft (Schunteraue) und bestehende Wohngebiete (Pallwall) sowie eine bestehende Kleingartenanlage im Süden. Aus diesen Bereichen sind schalltechnische Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung daher grundsätzlich nicht zu erwarten. Lediglich am Ostrand des Plangebietes besteht hierzu eine theoretische Möglichkeit. In diesem Bereich grenzt das Baugebiet an die durch den Ort führende Kreisstraße 38, die in diesem Bereich "Zum schwarzen Kamp" heißt, an. Der direkt an das Baugebiet

---

<sup>4)</sup> Prof. Dr. Ing. W. Hartung und Dipl.-Ing. R. Trappe, Ingenieurgesellschaft, Schmutz- und Regenwasservorflut – Untersuchungsbericht –, Flechtorf, Baugebiet "Große und kleine Gerstenbreite", Braunschweig, den 23.11.1995

angrenzende Abschnitt der Kreisstraße liegt jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenzen (die Ortsdurchfahrts-grenze befindet sich südlich des Baugebietes), so daß hier von einer maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen ist.

Gemäß Angaben des Landkreises Helmstedt ist die Kreisstraße K 38 südlich der Einmündung der Straße "Immelaagsberg" mit 2.789 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden bei 2,5 % Lkw-Anteil belastet (Zählergebnisse: Herbst 1999).

Aufgrund der mitgeteilten Verkehrsmengen wird die Begründung um eine überschlä-gige schalltechnische Berechnung ergänzt (siehe Anlage).

Im Ergebnis der überschlägigen schalltechnischen Berechnung ist festgestellt, daß zwar die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohnge-biete (tags: 55 dB/ nachts: 45 dB) überschritten werden (ermittelter Beurteilungspegel tags = 58 dB/ nachts = 49 dB), die Grenzwerte für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten gemäß 16. BImSchV (tags: 59 dB/ nachts: 49 dB) aber eingehalten sind. Im Rahmen der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes einerseits und der städtebaulichen Situation der Ortseinfahrt an der "Schunteraue" und dem Land-schaftsschutzgebiet "Beienroder Holz" andererseits wird es unter besonderer Beach-tung der Erfordernisse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten als unverhältnismäßig erachtet, einen Lärmschutzwall zu errichten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dementsprechend nicht festgesetzt Die Fest-setzung passiven Schallschutzes für die Obergeschosse der Bebauung entlang der Kreisstraße ist nicht erforderlich, da bereits durch die Erfordernisse der Wärme-schutzverordnung ein bewertetes Schalldämmmaß eingehalten wird, das dem Lärmpe-gelbereich II entspricht, der hier nicht überschritten ist.

#### - Grünordnung und Landespflege

##### a) Lage im Raum

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig auf der Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum und dem Mittelzentrum mit oberzentralen Teilaufgaben Wolfsburg im Norden. Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes direkt südlich der Autobahn A 39 nach Wolfsburg.

Das jetzt überplante neue Baugebiet liegt im Südwesten der bebauten Ortslage und hat eine Größe von insgesamt 14,04 ha. Im Osten grenzt die bebaute Ortslage an, während im Norden und Westen die "Schunteraue" mit ihren geschützten Feuchtbe-reichen (Röhricht, Altarme, Feuchtgrünland) angrenzt. Dieser Bereich ist als Land-schaftsschutzgebiet ausgewiesen und weist darüber hinaus eine Reihe von § 28a und § 28b Biotopen gem. NNatG auf.

Direkt südlich des Plangebietes befindet sich eine bestehende Kleingartenanlage und jenseits der dort verlaufenden Kreisstraße 38 schließt sich dann hinter einem Sport-platzgelände der Bereich des "Beienroder Holzes" an, das zudem im Regionalen Raumordnungsprogramm ebenso wie die Schunteraue als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Darüber hinaus befinden sich hier nach der Darstel-lung Vorsorgegebiete für Forstwirtschaft und Erholung.

##### b) Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Sommer 1999 im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre der Bestand inner-halb des Plangebietes erfaßt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als land-wirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet. Nennenswerte Gehölzbestände be-finden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Als Ausnahme stellen sich die Gärten der vorhandenen Bebauung (WA) südlich der Straße Immelaagsberg sowie

verschiedene Einzelbäume und Gehölzgruppen dar. Bei den Gärten handelt es sich um Obst- und Gemüsegärten bzw. Ziergärten mit eher städtischem Charakter. Große Einzelbäume fehlen, vielmehr bestimmen Scherrasen und verschiedene Koniferenarten das Bild innerhalb dieses Bereiches.

Vergleichbares gilt für die südlich des Plangebietes gelegene Kleingartenkolonie. Hier bietet sich ein ähnliches Bild wie in den oben angesprochenen Hausgärten. Auch hier stehen strukturarme Bereiche im Vordergrund. Alter Baumbestand sowie Elemente der potentiellen natürlichen Vegetation fehlen weitgehend. Dafür bestimmen große Scherrasenflächen und verschiedenste Koniferenarten das Bild. Besonders hervorzuheben ist die im ökologischen Sinne als eher negativ zu bewertende "Ordnung".

Als hochwertiger Biotoptyp sind die westlich an das Plangebiet angrenzenden feuchten Wiesenbereiche anzusprechen. Hier verläuft direkt angrenzend an den Plangelungsbereich ein Entwässerungsgraben und dahinter schließen sich westlich Wiesenbereiche an, die teilweise als Biotope gem. § 28b NNatG anzusprechen sind. Im äußersten Südwesten des Plangelungsbereiches grenzt teilweise an die Kleingartenanlage, teilweise an das eigentliche Plangebiet ein Gehölzbestand, der sich überwiegend aus verschiedenen Weidenarten sowie Ahorn und Birke zusammensetzt. Dieser Bereich ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.

### c) Bewertung des Planungsvorhabens

Die folgende Bewertung der Schutzgüter und die daran anschließende Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

*Hierzu ist ein grünordnerischer Fachbeitrag <sup>5)</sup> erstellt worden, der zu folgendem Ergebnis kommt:*

#### **Beurteilung des Planungsvorhabens durch Eingriffs- und Flächenbilanzierung nach dem „NLÖ-Modell“**

*Zur Bestimmung der relevanten Flächengröße für die zu erstellende Eingriffsflächenbilanzierung nach dem „NLÖ Modell“ wurde die gesamte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes berücksichtigt, für welche bauliche Nutzungen festgesetzt sind.*

*In der Bilanzierung werden die bestehenden Bauflächen, Parkanlagen und Spielflächen nicht als Eingriff bewertet; die Grünflächen werden allerdings als Ausgleichsflächen berücksichtigt, da sie, bei extensiver Pflege, eine Verbesserung des Naturhaushaltes durchweg für alle Schutzgüter mit sich bringen und als Biotoptyp eine Aufwertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ um eine Wertstufe beinhalten.*

- Folgende Flächen wurden berücksichtigt:
- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3
- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(Land- und forstwirtschaftlicher Weg, Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich)

In der folgenden Tabelle sind auf der Grundlage der Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verdeutlicht worden.

---

<sup>5)</sup> Schmerber, Jean-Marie; Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Gerstenbreiten; Wolfenbüttel 14.02.2002

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Voraussichtliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme
Schutzgut	Arten- und Lebensgemeinschaften (Biototypen)/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten	- 8 ha Acker, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3) - 1,42 ha Acker Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten: Koblume (Wertstufe 2) - ca. 2 ha beeinträchtigte wertvolle Bereiche, bes. gesch. Biotope § 28 a (Wertstufe 1)	Lärmbelastung, Ausweitung der wohnungsnahen Erholungsnutzung und Beunruhigung angrenzender Biotope mit Lebensraumfunktion insbesondere im Bereich der Schunteraue. Vorher: Wertstufe 1 Nachher: Wertstufe 2 <b>erhebliche Beeinträchtigung</b>	Verzicht auf die Anlage eines Weges, Anpflanzung des westlichen Randes der öffentlichen Grünflächen <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>  Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen; <b>Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</b>	Neuanlage von Biotopen, Entwicklung von 0,71 ha Acker (Wertstufe 3) zu Sukzessionsflächen bzw. zu Laubwald mit Arten der hpnV (Wertstufe 1) innerhalb des Baugebietes; Wiederherstellung ist standortlich und z. T. zeitnah möglich; <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>
Boden	- 9,4 ha stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge - 7,0 ha WA 0,3 = 3,15 ha - 1,1 ha WA 0,4 = 0,66 ha vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <b>erhebliche Beeinträchtigungen</b>  Bodenversiegelung - Erschließungsanlagen - 1,3 ha Ackerfläche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <b>erhebliche Beeinträchtigungen</b>	Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasser-durchlässigen Oberflächenbelägen; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; <b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b>	Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, Entwicklung einer einschüßigen Wiese mit Feldgehölzinseln, einer extensiv gepflegten Parkanlage und einer Obstwiese (Wertstufe 1) auf 1,53 ha Acker (Wertstufe 2) innerhalb des Baugebietes; <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Erhöhung des Flächenanteils an Kaltluftentstehungsflächen (öffentliche Grünflächen)  Kompensation wird mit der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» erreicht. <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b>
Klima/Luft	- 9,4 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung, Bebauung nachteilige Veränderung der klimatischen Verhältnisse, lokalen Erhöhung der Temperaturen und Verminderung der relativen Luftfeuchtigkeit, reduziertes Verdunstungspotential der Oberflächen, - 9,4 ha wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 <b>erhebliche Beeinträchtigung</b>	Durchgrünung des Baugebietes, Anpflanzungen an Verkehrsflächen. Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie bei den Schutzgütern «Boden» u. «Wasser» (s. o.); vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden; unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen; <b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b>	Erhöhung des Flächenanteils an Kaltluftentstehungsflächen (öffentliche Grünflächen)  Kompensation wird mit der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» erreicht. <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b>	Erhöhung des Flächenanteils an Kaltluftentstehungsflächen (öffentliche Grünflächen)  Kompensation wird mit der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» erreicht. <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b>

Betroffene Schutzgüter/Funktionen und Werte		Vorausichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Vorausichtliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme/ Ersatzmaßnahme
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vorausichtliche Beeinträchtigungen innerhalb des B-Plangebietes	Vorausichtliche Beeinträchtigungen außerhalb des B-Plangebietes	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahme/ Ersatzmaßnahme
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,4 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)</li> <li>- ca. 2 ha beeinträchtigte wertvolle Bereiche, bes. gesch. Biotope § 28 a (Wertstufe 1)</li> </ul>	<p>Bodenversiegelung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,4 ha beeinträchtigte Grundwassersituation</li> <li>vorher: Wertstufe 2</li> <li>nachher: Wertstufe 3</li> <li><b>erhebliche Beeinträchtigungen</b></li> </ul> <p>Einleitung von Regenwasser in die Vorflut</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vorher: Wertstufe 2</li> <li>Nachher: Wertstufe 3</li> <li><b>erhebliche Beeinträchtigungen</b></li> </ul>	<p>Belastung der Wasserqualität und der Lebensgemeinschaften des Grabens und der angrenzenden § 28a Biotope durch Anreicherung des eingeleiteten Wassers mit Schadstoffen.</p> <p>Vorher: Wertstufe 1</p> <p>Nachher: Wertstufe 2</p> <p><b>erhebliche Beeinträchtigungen</b></p>	<p>Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen;</p> <p>Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen im Baugebiet, Anlage von Gewässerrandstreifen;</p> <p>vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden;</p> <p>unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen;</p> <p><b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b></p>	<p>Kompensation wird aus dem Zusanmenwirken von Regenwasserrückhaltungen mit der Ausgleichs-Ersatzmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» u. «Boden» erreicht.</p> <p>Rücknahme von Grundwasserbelastender Nutzung, <b>Beeinträchtigung keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,4 ha beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)</li> <li>- visuelle Beeinträchtigung bis etwa 600/800 m westlich des B-Plangebietes (Wertstufe 2)</li> </ul>	<p>Behauung an markanter Hanglage entlang eines wenig beeinträchtigten Erlebnisraumes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,4 ha beeinträchtigte Bereiche</li> <li>vorher: Wertstufe 2</li> <li>nachher: Wertstufe 3</li> <li><b>erhebliche Beeinträchtigungen</b></li> </ul>	<p>Behauung an markanter Hanglage entlang eines wenig beeinträchtigten Erlebnisraumes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- etwa 6-8 ha beeinträchtigte Bereiche</li> <li>vorher: Wertstufe 2</li> <li>nachher: Wertstufe 3</li> <li><b>erhebliche Beeinträchtigungen</b></li> </ul>	<p>Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubgehölzen an Erschließungsstraßen und Anlage von Gewässerrandstreifen;</p> <p>vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden;</p> <p>unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen;</p> <p><b>Ausgleichsmaßnahme erforderlich</b></p>	<p>Flächenhafte Verbesserung und Entwicklung des Erscheinungsbildes des Baugebietes mit den Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» durch Anlage und Ergänzung naturbetonter Biotope erreicht, Schaffung einer Ortsrandbegrünung.</p> <p>Weil sich diese Maßnahmen entsprechend linear, großflächig und standortlich innerhalb des Plangebietes positiv auf das Landschaftsbild auswirken,</p> <p><b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b></p>

## **Ausgleichsbedarf**

### **1. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“**

Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Erschließungsanlagen: 1,30 ha
- Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge
  - 7,0 ha WA 0,3 mit Überschreitung =  $7,0 \text{ ha} \times 0,45 =$  3,15 ha
  - 1,1 ha WA 0,4 mit Überschreitung =  $1,1 \text{ ha} \times 0,6 =$  0,66 ha
  - insgesamt 5,11 ha
- Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (5,11 ha) von Wertstufe 2 auf 3,

Beim Verhältnis 1 : 0,3 ergibt sich eine Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut „Boden“ von 1,53 ha bestehend aus naturbetonten Biototypen, Brachflächen oder extensiv gepflegten Grünflächen mit Siedlungsgehölzen.

### **2. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“**

Verlust von Flächen mit Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten (Kornblume)

- Verringerung der Bedeutung auf einer Fläche (1,42 ha) von Wertstufe 2 auf 3,
- Verbesserung der Wertstufe 3 auf 1 auf halber Flächengröße (bei zeitnaher Wiederherstellbarkeit des Biototypes)

Beim Verhältnis 1 : 0,5 ergibt sich eine Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ von 0,71 ha von naturbetonten Biotypen.

### **3. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser – Oberflächengewässer“**

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die naturraumtypische Bepflanzung des Grabens sowie durch die Anlage von Rückhaltemulden und -becken, die eine Verringerung der Stoffeinträge, eine Verbesserung des Retentions- und Selbstreinigungsvermögens bewirken.

Im Rahmen der Anlage der Regenwasserrückhaltungen wird der Oberbodenauftrag zur Bildung der Aufwallungen als Eingriff bewertet. Die 0,14 ha große verdichtete Fläche auf der Wasserseite der Aufwallung wird nicht als Ausgleichsfläche betrachtet.

### **4. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser – Grundwasser“**

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Rücknahme der grundwasserbelastenden landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger- und Biozideintrag) und die Anlage von Vegetationsbeständen

Die Kompensation wird mit der Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften» und «Boden» erreicht.

### **5. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“**

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Durchgrünung, Oberflächenbeläge, Eingrünung sowie die Schaffung von Kaltluftstehungsflächen (Aufforstungen, extensiv gepflegte Wiesen).

Die Kompensation wird mit der Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften», «Boden» und «Wasser – Oberflächengewässer/Grundwasser» erreicht.

## 6. Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes auf der gesamten Länge zum unbesiedelten Bereich sowie die Neuanlage von naturraumtypischen Landschaftsbildbestandteilen (Niederung).

Die Kompensation wird mit der Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter «Lebensgemeinschaften», «Boden» und «Wasser - Oberflächengewässer» erreicht.

### Zusammenfassung

Den naturschutzrechtlichen Belangen sind im vollen Umfang insofern Rechnung getragen worden, als im nach baurechtlichen Gesichtspunkten abgegrenzten, für den Ausgleich vorgesehenen relevanten Teilraum des Untersuchungsgebietes sowie auf den als Parkanlage festgesetzten Grünflächen, der zu erwartende Eingriff durch das Planungsvorhaben auf Natur und Landschaft bei vollständiger Integration der im Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen in den Bebauungsplan und der nachfolgenden Realisierung als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Von den 0,8 ha als Parkanlage und Spielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sowie den insgesamt 3,14 ha festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden jeweils 0,60 ha (75 %) bzw. 1,64 ha für den Ausgleich des eigentlichen Eingriffs zugeordnet. Die restlichen Ausgleichsflächen von 1,35 ha (den Abzug von 0,15 ha für die Beckenaufwallung eingeschlossen) können anderen Eingriffen zugeordnet werden. Eine über die beschriebenen Maßnahmen hinausgehende Kompensation, z.B. in Form von (externen) Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

### 1. Arten- und Lebensgemeinschaften

~~Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen (Acker und eher strukturarme Hausgärten) ist der Plangeltungsbereich bezüglich dieses Schutzgutes in die Wertstufe 3 (Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz) einzustufen<sup>6)</sup>. Dabei sind die vorgefundenen Kornblumen auf den Flurstücken 63, 64 und 65 nicht als gefährdete Arten zu bewerten, da der Plangeltungsbereich nicht dem Hangwald zuzurechnen ist.~~

### 2. Boden/ Wasser

~~Bedingt durch die ackerbauliche Nutzung bzw. die Inanspruchnahme durch Bebauung und die dazugehörigen eher strukturarmen Gartenflächen handelt es sich um einen stark überprägten Naturboden, der in Teilbereichen (Bebauung) eine verringerte Grundwasserneubildung aufweist und zudem mit einem mittleren Stoffeintragsrisiko durch die möglichen Nitratauswaschungen belastet ist. Insofern ist der Plangeltungsbereich insgesamt bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) zuzuordnen<sup>7)</sup>.~~

~~Das Schutzgut Oberflächengewässer ist nicht betroffen, da sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Gewässer befinden.~~

<sup>6)</sup> T-I-L, Interdisziplinäre Beratungsgesellschaft für Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung mbH – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Große und kleine Gerstenbreite", S. 27, S. 48 – Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, [Hemmingen, Dezember 1996]

<sup>7)</sup> wie zuvor, S. 24, 25 des o. g. Grünordnungsplans

### 3. Luft/ Klima

Der Planbereich selbst ist als Kaltluftentstehungsgebiet von einer gewissen Bedeutung. Er hat jedoch nicht die gleiche Funktion wie beispielsweise ausgedehnte Wiesen oder Waldgebiete. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen bedeutsamen Strukturen für die Kaltluftentstehung (Beienroder Holz, Gehölz und Schilfbestände in der Schunteraue) ist jedoch für den Gesamtraum eine solche Funktion gegeben. Darüber hinaus ist durch die überwiegend unversiegelte Fläche die Entstehung von Luftfeuchtigkeit begünstigt und eine Luftüberhitzung, wie sie beispielsweise in bebauten Bereichen auftreten kann, ausgeschlossen. Insofern weist das Plangebiet einen gewissen Natürlichkeitsgrad auf und ist bezüglich des Schutzgutes Luft der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) zuzuordnen.

### 4. Landschaftsbild

Bei dem eigentlichen Plangeltungsbereich handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung. Daneben existieren hier in kleinen Teilbereichen dörfliche Siedlungsbereiche ohne regional oder ortstypische Bauformen. Dieser Bestand würde bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild zu einer Einordnung in die Wertstufe 3 (Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz) führen müssen<sup>8)</sup>.

Direkt angrenzend an den eigentlichen Plangeltungsbereich befindet sich jedoch

- im Westen die Schunteraue, die als weitgehend wenig beeinträchtigter Landschaftsraum mit einer großen Vielzahl verschiedener Biotoptypen zu bewerten ist
- im Süden, in einiger Entfernung, das Beienroder Holz, welches ungeachtet der Tatsache, daß durch die vorgelagerte Kleingartenkolonie, die Kreisstraße 38 und die Sportplatzbereiche eine gewisse Beeinträchtigung eintritt, ebenfalls ein wenig beeinträchtigter Bereich ist.

Beide sind aufgrund der vorgenommenen Einschätzung der Wertstufe 1 (Bereich von besonderer Bedeutung für den Naturschutz) zuzuordnen.

Aufgrund der großen Nähe und des landschaftsräumlichen Zusammenhanges muß das auf der Schunterterrasse gelegene Plangebiet in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Hieraus ergibt sich eine Einstufung bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild in die Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz). Hierzu trägt auch die Tatsache bei, daß sich östlich und nördlich angrenzend mit den nicht unbedingt regional oder ortstypischen Baugebieten am Pallwall und im Bereich des Kälberkampes ebenfalls Bereiche anschließen, die im Hinblick auf das Schutzgut in die Wertstufe 3 (Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz) einzuordnen sind.

### d) Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Eingriffe entstehen im wesentlichen durch die bauliche Inanspruchnahme. Dabei kommt es zur Versiegelung bisher un bebauter Flächen, die eine geringere Grundwasserneubildungsrate und damit einen erhöhten Oberflächenwasserabfluß bewirken und das Bodenleben in den vollversiegelten Bereichen (wie zum Beispiel Straßenverkehrsflächen) weitgehend unterbinden.

Für den überwiegenden Teil der Bauflächen ist jedoch aufgrund der vorgesehenen Art der Bebauung und des gewählten Maßes der zulässigen Nutzung davon auszu-

<sup>8)</sup> T-I-L, Interdisziplinäre Beratungsgesellschaft für Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung mbH – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Große und kleine Gerstenbreite", S. 29 – Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, [Hemmingen, Dezember 1996]



gehen, daß ein Versiegelungsgrad von deutlich weniger als 50 % eintritt, so daß von einer Wertstufenverschiebung für das Schutzgut Boden nicht ausgegangen werden muß. Hierbei ist sich die Gemeinde durchaus der Tatsache bewußt, daß gem. der Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen theoretisch um bis zu 50 % überschritten werden kann.

Bezüglich der sonstigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. So werden zwar durch die Bebauung Kaltluftentstehungsflächen versiegelt und Hindernisse für den Luftmassentransport aufgebaut, was zu einer Erwärmung führt. Andererseits jedoch werden durch die Schaffung von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen Bereiche geschaffen, die zu einer Frischluftentstehung beitragen und damit eine Funktionsverbesserung gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bewirken.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes stellt die vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des eigentlichen Plangebietes im Verhältnis zur bisherigen Ackerfläche keine Schlechterstellung dar. Hier wird im Zuge der Durchführung zukünftiger Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung eine Integration des Baugebietes in den landschaftsräumlichen Zusammenhang mit den oben bereits erwähnten angrenzenden Landschaftsräumen gefördert.

Insgesamt stellt sich die Flächenbilanz für das Plangebiet wie folgt dar.

#### Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	14,04
allgemeines Wohngebiet, Bestand	0,72
allgemeines Wohngebiet, neu; GRZ 0,3	6,98
allgemeines Wohngebiet, neu; GRZ 0,4	1,10
Verkehrsflächen:	
– Straßenverkehrsflächen	1,06
– verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereiche	0,20
Grünflächen, öffentlich	
– Spielplatz	0,12
– Parkanlagen, Bestand	0,04
– Parkanlage, neu	0,68
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3,14

#### e) Vermeidung und Minimierung

Eine Vermeidung des durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffs ist grundsätzlich nicht zu fordern. Die Ortschaft Flechtorf ist traditionsgemäß ein wichtiger Wohnstandort im Gebiet der Gemeinde. Dies ist unter anderem durch die Tatsache bedingt, daß der Zentralort Lehre aufgrund seiner Lage zwischen Eisenbahnstrecke (Weddeler Schleife) und Schunteraue nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten hat und bereits seit geraumer Zeit ein nicht unerheblicher Teil der wohnbaulichen Entwicklung in Flechtorf vollzogen wird (siehe hierzu auch Punkt 1.2 Regionalplanerische Vorgaben).

Dieser Tatsache wird auch von der Regionalplanung insoweit Rechnung getragen, als der jetzt überplante Bereich von anderen regionalplanerischen Vorgaben bewußt freigehalten wurde.

Darüber hinaus ist das überplante Gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. Es bietet aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der Zuordnung zu anderen Wohnbauflächen innerhalb der Ortschaft gute Möglichkeiten für eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Vergleichbare Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle sind derzeit und auch mittelfristig in der Ortschaft Flechtorf nicht gegeben. Darüber hinaus stellt die jetzt vorgelegte Planung eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Teils der Ortslage dar. Dabei stehen sowohl die örtliche Eigenentwicklung als auch die Ergänzung der Entwicklung des Grundzentrums Lehre im Vordergrund der gemeindlichen Interessen. Dies um so mehr, als zum einen ein unstrittiger Bedarf im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung von Flechtorf sowie der inneren Umsetzung besteht und darüber hinaus im Gebiet der Gemeinde Lehre aufgrund ihrer insgesamt günstigen Lage zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem Mittelzentrum Wolfsburg eine ständige Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht.

Im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffes hat die Gemeinde mit dem vorliegenden Plangebiet bewußt eine Fläche gewählt, die von sonstigen raumordnerischen oder regionalplanerischen Vorgaben frei ist.

Darüber hinaus wird dem Minimierungsgebot durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, insbesondere auch der geplanten Verkehrsflächen, Rechnung getragen.

#### f) Ausgleichsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind gemäß der Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie für jedes einzelne Schutzgut die Ermittlung des Eingriffes und der gegebenenfalls erforderliche Ausgleich gegenübergestellt.

In der Bilanzierung werden bestehende Bauflächen, Parkanlagen und Spielplätze nicht als Eingriff bewertet.

Berücksichtigt werden die folgenden Flächen

- neu festgesetzte Wohngebiete (WA 0,3 m = 69.844 m<sup>2</sup>) / WA 0,4 = 11.100 m<sup>2</sup>)
- Verkehrsflächen (12.568 m<sup>2</sup>).

Damit umfaßt das zu berücksichtigende Baugebiet 93.512 m<sup>2</sup> (≈ 9,4 ha).

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotop-typen</b>	9,4 ha Acker, keine gefährdeten Arten; WST 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation 9,4 ha Acker (vorher WST 3, nachher WST 3) <b>kein Eingriff</b>  keine erheblichen Beeinträchtigungen		
<b>Boden</b>	9,4 ha durch landwirtschaftliche Nutzungen stark überprägter Boden, WST 2	Versiegelung durch Erschließungsanlagen 1,3 ha (vorher WST 2, nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelung durch Bebauung 7,0 ha WA 0,3 = 2,1 ha 1,1 ha WA 0,4 = 0,4 ha (vorher WST 2, nachher WST 3) <b>Eingriff liegt vor!</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von PKW-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und dergleichen; Begrenzung des Versiegelungsgrades	Anlage einer extensiv gepflegten Wildwiese, (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) 3,1 ha (vorher WST 2, nachher WST 1)  Kompensationsbedarf 1: 0,3 ergibt eine Zuordnung von 1,5 ha incl. zul. Überschreitung der GRZ

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Grundwasser</b>	0,4 ha durch landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigte Grundwassersituation; WST-2	Versiegelung durch Erschließungsanlagen 1,3 ha (vorher WST-2, nachher WST-3) <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelung durch Bebauung 7,0 ha WA 0,3 – 2,1 ha 1,1 ha WA 0,4 – 0,4 ha (vorher WST-2, nachher WST-3) <b>Eingriff liegt vor!</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Maßnahmen wie beim Schutzgut "Boden"
<b>Luft/Klima</b>	0,4 ha Natürlichkeitsgrad von Bedeutung; WST-2	0,4 ha Bodenversiegelung für Bebauung und Erschließungsanlagen (vorher WST-2, nachher WST-2) <b>kein Eingriff</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	
<b>Landschaftsbild</b>	0,4 ha von allgemeiner Bedeutung; WST-2	0,4 ha Siedlungsfläche mit Erschließung, Wohnbebauung und innere Durchgrünung (vorher WST-2, nachher WST-2) <b>kein Eingriff</b>	Schaffung von Abstandsflächen zu den angrenzenden höherwertigen Bereichen des Landschaftsraumes durch naturnah gestaltete Grünflächen; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft bzw. vorgegebene räumliche Entfernungen	

### 1. Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen (Ackerbau) geprägt. Somit sind die Böden als stark überprägter Naturboden der bis in den Untergrund durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen beeinträchtigt ist zu bewerten. Hierbei kommt es zur Zerstörung des Bodenprofils und der wesentlichen Eigenschaften des Oberbodens. Diese Tatsachen führen zu einer Bewertung des Schutzgutes mit der Wertstufe 2 (Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Innerhalb dieser Flächen wird durch die Planfestsetzungen die Versiegelung von 1,3 ha für die Erschließungsanlagen ermöglicht. Für diese Teilflächen erfolgt daher ein Wertstufensprung von Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 (Bereich von geringer Bedeutung für den Naturschutz). Dieser ist in jedem Fall durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für die sonstigen Bauflächen wird durch die Planfestsetzungen die Versiegelung von maximal 2,5 ha des 8,1 ha umfassenden Allgemeinen Wohngebietes durch zukünftige bauliche Anlagen ermöglicht, so daß auch hier ein Wertstufensprung stattfindet von Wertstufe 2 zu Wertstufe 3. Daher sind auch hier entsprechende geeignete Maßnahmen zum Ausgleich vorzunehmen.

~~Am West- und Nordrand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite zwischen 10 und 100 m (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) von insgesamt rund 3,1 ha festgesetzt. Davon sind 1,5 ha den Ausgleichsmaßnahmen für den o. g. Eingriff zugeordnet. Die verbleibenden Flächen können anderen Eingriffen zugeordnet werden.~~

~~Sonstige öffentliche Grünflächen (Spielplatz und Parkanlage, neu) mit einer Größe von ca. 0,8 ha sind nicht berücksichtigt.~~

## 2. Grundwasser

~~Für das Schutzgüter Grundwasser gilt das zum Schutzgut Boden Ausgeführte gleichermaßen. Auch hier liegt im derzeitigen Bestand eine Wertstufe 2 vor, die sich im Bereich der Erschließungsanlagen und Versiegelung durch bauliche Anlagen zur Wertstufe 3 verschiebt. Auch für diese Beeinträchtigungen — beeinträchtigt ist im wesentlichen die Verdunstungsrate und die Grundwasserneubildung — wird die oben beschriebene Maßnahme (extensiv gepflegte Wildwiese) herangezogen.~~

## Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurde im Zuge der Kartierung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eine Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse der Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander in die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Der Eingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu kompensieren.

Der Bebauungsplan sieht die Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes durch eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Baugebietes vor. Darüber hinaus wird am West- und Nordrand des Plangeltungsbereiches gegenüber der Schunteraue eine *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.*

Durch diese Maßnahmen werden neben der Kompensation der erheblich beeinträchtigten Schutzgüter auch die anderen Schutzgüter wie beispielsweise Landschaftsbild gegenüber dem derzeitigen Zustand (Acker) aufgewertet. Ebenso sind vorhandene, den Raum prägende Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.

Auf eine weitere Detailierung der vorgesehenen Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden, da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen des Plangeltungsbereiches ist bzw. vor weiterer Veräußerung werden wird. Die Gemeinde beabsichtigt das Baugebiet zu erschließen und in diesem Zusammenhang auch die erforderlichen Ausgleichspflanzungen herzustellen. Erst anschließend werden die Grundstücke voll erschlossen an die Bauwilligen abgegeben

Den naturschutzfachlichen Belangen wird Rechnung getragen, da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geeignet sind, den zu erwartenden Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig zu kompensieren. Der in diesem Zusammenhang vorhandene Kompensationsüberschuß ist in soweit gerechtfertigt, als das Plangebiet zwar zum einen der Abrundung der Ortsentwicklung dient, andererseits aber auch die Belange der nahegelegenen (Beienroder Holz) bzw. direkt angrenzenden (Schunteraue) für den Naturschutz und das Landschaftsbild wertvollen Bereiche zu berücksichtigen.

sichtigen hat. Dieser Überschuß wird einer Zuordnung zu anderen Eingriffen vorbehalten. *Der grünordnerische Fachbeitrag wird als Grundlage zur Gestaltung des Baugebietes insbesondere im Hinblick auf die Straßenbegrünung herangezogen.*

Die Gemeinde erachtet die Maßnahmen daher unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander als angemessen.

## 1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** weist in seiner Stellungnahme vom 15. Juni 2000 zur **Ableitung des Oberflächenwassers** auf folgendes hin:

Für die Herstellung von Gewässern bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 119 des Nds. Wassergesetzes (NWG); sollte es sich dabei um Regenrückhaltebecken handeln, so bedarf es außerdem wasserrechtlicher Erlaubnisse gem. § 10 NWG. Gleiches gilt für jegliche Einleitung von Niederschlagswasser in das Grabensystem am westlichen Rand des Planbereiches.

Der **Wasserverband Weddel-Lehre** teilt mit Schreiben vom 23 Juni 2000 folgendes zum **Schmutzwasser und Regenwasser** mit:

#### 1. Schmutzwasser

Die Vorfluteinrichtung für die Schmutzwasserableitung aus dem gesamten Neubaugebiet ist der bestehende Schmutzwasserkanal aus Richtung Osten zum Pumpwerk Pallwall am Nordwestrand des Plangebietes.

#### 2. Regenwasser

Für die Oberflächenentwässerung in der Bebauung muß ein Regenwasserkanalsystem angelegt werden.

Die **Deutsche Telekom AG** teilt zur **Telekommunikation** mit Schreiben vom 22. Mai 2000 mit:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Göttingen, Friedrich-Seele-Str. 7; 38122 Braunschweig; Ressort BBN 82, Telefon 0531/272-6551, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Bei einer späteren Anzeige kann eine Koordinierung evtl. nicht mehr möglich sein.

Zur Versorgung mit **Elektroenergie und Gas** teilt mit Schreiben vom 24. Mai 2000 die **Avacon AG** folgendes mit:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie bzw. mit Erdgas werden Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Eventuell muß auch eine zusätzliche Transformatorenstation errichtet werden. Die Führung der neu zu legenden Kabel und Gasrohre sowie der Standort der Station wird der Träger zu gegebener Zeit mit dem Bau- und Umweltamt der Gemeinde Lehre und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen.

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das **Nds. Forstamt Braunschweig** nimmt mit Schreiben vom 15. Juni 2000 Stellung zur **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Land- und Forstwirtschaftlicher Weg"**:

Es weist darauf hin, daß die Nutzung der neuen Planstraßen als Zufahrt zum "Forstweg" ermöglicht werden muß.

- Bodendenkmalpflege

In seinen Schreiben vom 15.06. und 29.06.2000 weist der **Landkreis Helmstedt** auf die **Erfordernisse der Bodendenkmalpflege** hin:

Sollten bei der späteren Realisierung des festzusetzenden Baugebietes archäologisch bedeutsame Sachverhalte zu Tage treten, so ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt oder der Bezirksarchäologe zu benachrichtigen.

- Grünordnung und Landespflege

Das **Niedersächsische Forstamt Braunschweig** macht mit Schreiben vom 15.07.2000 die folgenden Vorschläge für die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**:

Verbot rückwärtiger Gartenpforten bei Grundstücken, die an die o.g. Flächen grenzen, zur Vermeidung von Trampelpfaden, Vermüllung etc. des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes/ Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Verbot der rückwärtigen Anbringung von Halogen- und Flutlichtstrahlern bei Grundstücken, die an die o.g. Flächen grenzen, zum Schutz bedrohter Insektenarten (z. B. Nachtfalter).

Vor Beginn der Hausbautätigkeiten ist zum Schutz von Natur und Landschaft ein dichter, landschaftsgerechter und hinreichend stabiler Zaun in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Helmstedt und dem Forstamt bei Grundstücken, die an die o.g. Flächen grenzen, zu errichten.

## 1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

### 1.6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom ..... – ..... durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten Anregungen bzw. Bedenken, die zwischenzeitlich mit den Betroffenen geklärt werden konnten; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

### 1.6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit einem Schreiben vom 18. Mai 2000 zu einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung und Aktualisierung der Planfestsetzungen.

Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Sämtliche Änderungen der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

### 1.6.3 Öffentliche Auslegung

(wird nach dem Feststellungsbeschuß ergänzt)

## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

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

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umliegung, Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Die Gemeinde wird im Einvernehmen mit den derzeitigen Grundstückseigentümern den gesamten Bebauungsplanbereich vor Inkrafttreten des Planes erwerben und im Rahmen einer Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Wasserverband Weddel-Lehre (Abwasserbeseitigung/Trinkwasserversorgung) erschließen. Die Gemeinde wird zunächst die gesamten Kosten der Erschließung übernehmen und die Baugrundstücke anschließend voll erschlossen abgeben. Auf eine detaillierte Kostenberechnung im einzelnen wird daher verzichtet.

Der Umfang des Erschließungsaufwandes wird wie folgt geschätzt:

1.	Erwerb und Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen	rd. DM	196.000,00
2.	Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	1.660.000,00
3.	Weitere Erschließungskosten (Elt.-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten, Abwasser)	rd. DM	735.000,00
4.	Ausbau der Einmündung in die K 38	rd. DM	150.000,00
5.	Erwerb und Herstellung der Grünflächen/ Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	rd. DM	1.870.000,00

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung wird über einen neuen Kanal zum Pumpwerk "Pallwall" geführt. Die Abwässer werden von dort über die vorhandene Transportleitung in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden im Rahmen der Veräußerung der vollerschlossenen Grundstücke erhoben.



## 6.0 VERFAHRENSVERMERK

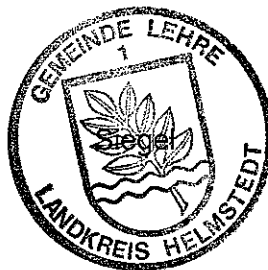
---

Die Begründungen hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 05.04.2001 bis 07.05.2001 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 21.03.2002 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "Gerstenbreiten", zugleich 1. Änderung Kleingärten beschlossen.

Lehre, den 28. März 2002

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)



**ANLAGE**  
**ÜBERSCHLÄGIGE SCHALLTECHNISCHE BERECHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**"GERSTENBREITEN", ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG "KLEINGÄRTEN"**  
**GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT FLECHTORF**

---

Ausgangslage:

Das Baugebiet wird im Westen durch die K 38 begrenzt. Es ist zu prüfen, ob bei der geplanten Bebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Nach Auskunft des Tiefbauamtes ist auf der K 38 mit 2.789 Kfz je 24 Stunden zu rechnen. Hierbei ist ein Lkw-Anteil von 2,5 % zu berücksichtigen (Zählergebnisse: Herbst 1999). Dieser Wert ist tags und nachts anzunehmen.

Berechnung:

Der Berechnung liegt die DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 zugrunde.

- a) Es wird die Situation der zweigeschossigen Gebäude an der K 38 berechnet.
- b) Es wird die Situation der eingeschossigen Gebäude an der K 38 berechnet.

- a)
  - Ermittlung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M nach Tabelle 4, Zeile 2:

$$\begin{array}{rcl}
 2.789 \text{ Kfz/Tag} & = & \text{DTV} \\
 \text{tags } 0,06 \text{ DTV} & = & 167 \text{ Kfz/Std. mit } 2,5 \% \text{ LKW-Anteil} \\
 \text{nachts } 0,008 \text{ DTV} & = & 22 \text{ Kfz/Std. mit } 2,5 \% \text{ LKW-Anteil}
 \end{array}$$

- Nach Bild 3 wird der Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  für den Straßenverkehr ermittelt:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{tags } L_m^{(25)} & = & 60,0 \text{ dB} \\
 \text{nachts } L_m^{(25)} & = & 51,3 \text{ dB}
 \end{array}$$

- Nach Gleichung 25, Abschnitt 6.1.1, wird der Emissionspegel  $L_{m,E}$  berechnet:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}}$$

Korrekturen bzw. Zuschläge für Steigungen und wechselnde Straßenoberflächen können ausgeschlossen werden.

Die Korrektur  $\Delta L_v$  nach Bild 4 ist vorzunehmen, da sich das Baugebiet innerhalb der OD-Grenze befindet und somit nur eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist.

Es ergibt sich folgender Emissionspegel:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{tags } L_{m,E} & = & 60,0 \text{ dB} + 0 + (-5,4) + 0 = 54,6 \text{ dB} \\
 \text{nachts } L_{m,E} & = & 51,3 \text{ dB} + 0 + (-5,4) + 0 = 45,9 \text{ dB}
 \end{array}$$

- Nach Gleichung 24, Abschnitt 6.1.1, wird nun der Beurteilungspegel  $L_r$  berechnet:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s\perp} + \Delta L_K$$

Ein Zuschlag für eine lichtzeichengeregelte Kreuzung ist nicht zu berücksichtigen.

- Höhenunterschied und horizontaler Abstand werden gemäß Bild 19 angenommen:

$$H = 5,80 \text{ m (zweigeschossige Bauweise)}$$

$$S_{\perp 0} = 12,00 \text{ m (Straßenmitte bis Baugrenze)}$$

- Es ergibt sich folgender Beurteilungspegel:

$$\text{tags } L_r = 54,6 - (-3,4) + 0 = 58,0 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } L_r = 45,9 - (-3,4) + 0 = 49,3 \text{ dB}$$

- b) Entsprechend der Berechnung unter a) erfolgt die Berechnung für die eingeschossigen Gebäude.

- Ermittlung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken  $M$  nach Tabelle 4, Zeile 2:

$$2.789 \text{ Kfz/Tag} = \text{DTV}$$

$$\text{tags } 0,06 \text{ DTV} = 167 \text{ Kfz/Std. mit } 2,5 \% \text{ LKW-Anteil}$$

$$\text{nachts } 0,008 \text{ DTV} = 22 \text{ Kfz/Std. mit } 2,5 \% \text{ LKW-Anteil}$$

- Nach Bild 3 wird der Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  für den Straßenverkehr ermittelt:

$$\text{tags } L_m^{(25)} = 60,0 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } L_m^{(25)} = 51,3 \text{ dB}$$

- Nach Gleichung 25, Abschnitt 6.1.1, wird der Emissionspegel  $L_{m,E}$  berechnet:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg}$$

Korrekturen bzw. Zuschläge für Steigungen und wechselnde Straßenoberflächen können ausgeschlossen werden.

Die Korrektur  $\Delta L_v$  nach Bild 4 ist vorzunehmen, da sich das Baugebiet innerhalb der OD-Grenze befindet und somit nur eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist.

Es ergibt sich folgender Emissionspegel:

$$\text{tags } L_{m,E} = 60,0 \text{ dB} + 0 + (-5,4) + 0 = 54,6 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } L_{m,E} = 51,3 \text{ dB} + 0 + (-5,4) + 0 = 45,9 \text{ dB}$$

- Nach Gleichung 24, Abschnitt 6.1.1, wird nun der Beurteilungspegel  $L_r$  berechnet:

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s\perp} + \Delta L_K$$

Ein Zuschlag für eine lichtzeichengeregelte Kreuzung ist nicht zu berücksichtigen

- Höhenunterschied und horizontaler Abstand werden gemäß Bild 19 angenommen:

$$H = 2,80 \text{ m (eingeschossige Bauweise)}$$

$$S_{\perp 0} = 12,00 \text{ m (Straßenmitte bis Baugrenze)}$$

- Es ergibt sich folgender Beurteilungspegel:

$$\text{tags } L_r = 54,6 + 3,00 + 0 = 57,6 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } L_r = 45,9 + 3,00 + 0 = 48,9 \text{ dB}$$

#### Beurteilung der Situation an der Landesstraße:

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ergeben sich für ein Allgemeines Wohngebiet die folgenden Orientierungswerte für die Belastung durch Verkehrsgeräusche:

$$\text{tags } 55 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } 45 \text{ dB}$$

Es ist festzustellen, daß bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden.

Gemäß der 16. BImSchV gelten für die Belastung durch Verkehrsgeräusche in Allgemeinen Wohngebieten folgende Grenzwerte:

$$\text{tags } 59 \text{ dB}$$

$$\text{nachts } 49 \text{ dB}$$

Da die Grenzwerte an der nächstgelegenen Baugrenze für die neu zu bebauenden Grundstücke gem. der überschlägigen Schallberechnung sicher eingehalten werden, wird davon ausgegangen, daß Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Gewähr übernommen. Eine Haftung wird ausgeschlossen. Im Zweifelsfall sollte ein Schallgutachter gehört werden.

(Dipl.-Ing. Holger Heinze)

# Anlage Grünordnerischer Fachbeitrag; Gestaltplan

