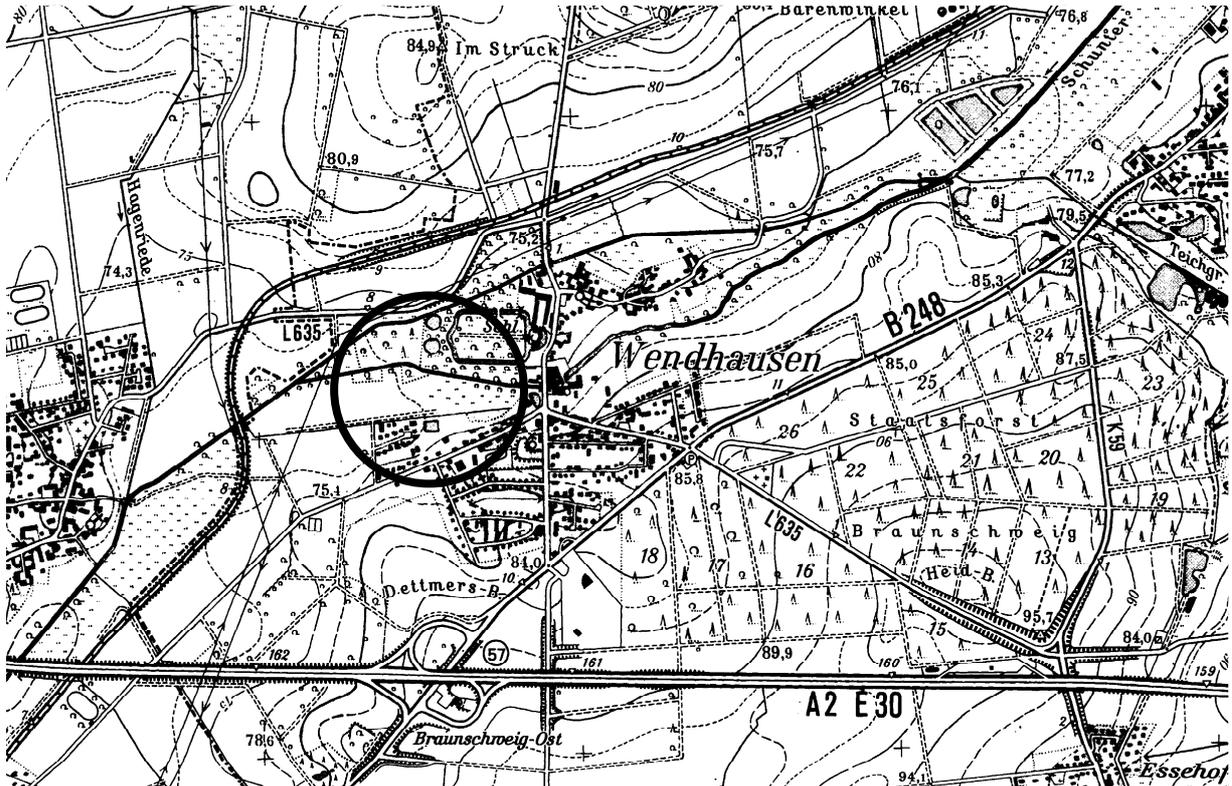


Begründung zum Bebauungsplan "Schulstraße Nord"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Allgemeines Wohngebiet	7
2.2 Verkehrsflächen / Erschließung	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	9
2.5 Baugrund	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Hochwasserschutz	10
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	10
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	13
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	13
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	17
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	17
3.2.3 Entwicklungsprognose	19
3.2.4 Wechselwirkungen	20
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	22
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	25
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	25
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	25
6.0 Zusammenfassende Erklärung	26
6.1 Planungsziel	26
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	27
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	29
8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	29
9.0 Verfahrensvermerk	29

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.850 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

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

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

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

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.08.2006 über rd. 11.900 Einwohner davon entfielen auf Lehre rd. 4.250 Einwohner und auf die Ortschaft Wendhausen ca. 1.550. Sie stellt damit die drittgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet dar. Wendhausen befindet sich im Südwesten der Gemeinde und grenzt an die Stadt Braunschweig, an Hondelage an.

Der ca. 1,85 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Schulstraße und ist überwiegend bereits bebaut. Darüber hinaus grenzt der Planbereich an die Feldmark an und befindet sich am Übergang zur Schunterniederung.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 befindet sich der zur Planung herangezogene Bereich in Wendhausen in Bereichen, die als bauleitplanerisch gesichert bzw. als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt sind. In der Nachbarschaft befindet sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.2(6)) und die Schunterniederung, die als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4(5)) und Vorranggebiete für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)) im Bereich von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (III 2.1(6)) festgelegt ist.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt und dem Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger der Regionalplanung wurde von dort signalisiert, dass das Vorhaben nicht im Überschwem-

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

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

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

mungsgebiet bzw. im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (HQ 100) liegt. Der Landkreis Helmstedt hat die kürzlich ermittelte Grenze des HQ 100 mitgeteilt. Diese wird gem. § 9 (6a) BauGB als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Die Gemeinde Lehre erachtet ihre Planung insofern als gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre stellt für den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich überwiegend Wohnbauflächen und Flächen für Versorgungsanlagen dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange war parallel die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt worden, im Rahmen derer die Bauflächen entsprechend des Bebauungsplanes modifiziert werden sollten. Hierzu teilte der Landkreis Helmstedt mit Schreiben vom 25.11.2008 Folgendes mit:

"[...] Die konkrete Grenzbestimmung kann schon rein maßstabsbedingt erst der Bebauungsplan leisten. Den erforderlichen Spielraum dafür sichert formell § 8 Abs. 2 BauGB mit dem Begriff des "**Entwickelns**"; eine starre Kongruenz zwischen Darstellungen und Festsetzungen – wenn sie im gewählten Maßstab überhaupt erreichbar wäre – ist nicht gefordert. [...]"

Im Rahmen ihrer Planentscheidung hat sich die Gemeinde dieser Auffassung angeschlossen. Sie erachtet die marginalen Abweichungen der allgemeinen Wohngebiete von den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Sinne der Rahmenplanung, die der Flächennutzungsplan darstellt, und maßstabsbedingt, als entwickelt. So werden lediglich kleinteilige und sehr kleinflächige Anpassungen des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan vorgenommen, die aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes kaum darstellbar sind. Dem Rahmencharakter des Flächennutzungsplanes entsprechend wird dieser als überwiegend nicht parzellenscharf erachtet. Die nunmehr hier gewählten Baugebietsabgrenzungen werden also als entwickelt erachtet, zumal die Abgrenzungen im Bebauungsplan in weiten Teilen nicht auf Flurstücksgrenzen beruhen, sondern auf Nutzungsgrenzen in der Örtlichkeit, die sich unabhängig von Katastergrenzen entwickelt haben. Insofern wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt.

Um den landwirtschaftlichen Betrieb nicht durch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung in seiner Existenz zu gefährden, wurde der Plangeltungsbereich nach der öffentlichen Auslegung so reduziert, dass unmittelbar an den Betrieb angrenzend lediglich Anbauten ermöglicht werden. Diese Möglichkeit wird durch die nunmehr gewählten Baugrenzen gesichert. Aufgrund dieser Änderung und der Reduzierung des Geltungsbereiches um ca. 0,03 ha wird ein Verfahren gem. § 4a (3) BauGB erforderlich. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes Stellung genommen werden soll.

Während des Planverfahrens ist die Festlegung der Überschwemmungsgebiete neu geregelt worden. Insbesondere auf dem Flurstück 198/15 hat sich der Grenzverlauf, der entsprechend des Regenereignisses, für das in 100 Jahren einmal die Wahrscheinlichkeit besteht, definiert ist, nochmals verändert. Für die Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes gilt § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB wird für den betroffenen Bereich eine von der Be-

bauung freizuhaltende Fläche festgelegt und auf die Festsetzung eines Baugebietes verzichtet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist gem. § 9 (6a) BauGB nachrichtlich übernommen worden. Dort gilt beispielsweise auch eine Beschränkung in Hinsicht auf Bepflanzungen, da diese den Wasserabfluss nicht behindern dürfen. Insofern ist der Hinweis auf § 78 WHG auf dem Plan angebracht.

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

Durch den Bebauungsplan werden nördlich der Schulstraße allgemeine Wohngebiete am Übergang zur Schunterniederung im Bereich bestehender Haus- und Ziergärten so festgesetzt, dass eine zweite Bautiefe durchgängig und in Teilbereichen eine dritte Baureihe ermöglicht wird, um der Nachfrage bereits ortsansässiger nach Bauland in ihrem Heimatort, also der Eigenentwicklung Rechnung tragen zu können. Ein dort von alters her ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb wird künftig mit erfasst, um ihn planungsrechtlich abzusichern. Im Sinne einer sogenannten "Fremdkörperplanung" wird ihm gem. § 1 (10) BauNVO der erweiterte Bestandsschutz eingeräumt. Die Bebauung entlang der Schulstraße ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Bereits heute stellt sich der landwirtschaftliche Betrieb als "Fremdkörper" dar. Um in einer derartigen Situation einen zulässigerweise entstandenen Betrieb auch für die Zukunft absichern zu können, ist mit § 1 Abs. 10 BauNVO das Instrument gegeben, bei Festsetzung eines Baugebietes in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen, die nach dem Charakter der Umgebung unzulässig wären, im Bebauungsplan zu sichern. Weiterhin wird die Möglichkeit eingeräumt, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zuzulassen. Maßgeblich für die Wahl des Gebietscharakters ist hier die überwiegende Wohnnutzung. Die Festsetzung eines Dorfgebietes, nach dem lediglich ein sehr untergeordneter kleiner Teilbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung belegt ist, kommt nicht in Betracht, da aufgrund der überwiegend ausgeübten Wohnnutzung ein "Etikettenschwindel" präjudiziert wäre. Aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung ist der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes als angemessen zu sehen. Um den ortsansässigen Landwirt nicht schlechter zu stellen, wird ihm gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nicht nur der Bestand seines Betriebes gesichert, sondern auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen ermöglicht. Durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches und die Wahl der Baugrenzen in der unmittelbaren Nachbarschaft, die lediglich eine Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser ermöglicht, wird sichergestellt, dass Wohnnutzungen nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft einerseits und des vorgefundenen Gebietscharakters andererseits wird die gewählte Festsetzung als angemessen erachtet.

Um ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung zu verhindern, wird für die unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betrieb benachbarten Grundstücke lediglich ein Spielraum für bauliche Erweiterungen geschaffen. Der Entstehung einer zweiten Bautiefe wird durch Festsetzung der Baugrenzen vorgebeugt. So wird der besonderen Lage des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, der in die vorhandene Wohnbebauung eingebettet ist, Rechnung getragen. Dabei wird für den erweiterten Bestandsschutz zur Vermeidung unzumutbarer Härten die Ausschöpfung der Grundflächenzahl bis 0,6 zugelassen. Es gilt dort künftig das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan "Schulstraße Nord" aufgestellt, um, wie oben beschrieben, Ziele verbindlich abzusichern.

Ziele der Planung sind:

- die Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- planungsrechtliche Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes,
- Ermöglichen einer Nachverdichtung und Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung von Wendhausen,
- Inanspruchnahme einer gut erschlossenen Fläche und
- Effiziente Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt privatrechtlich von der Schulstraße her. Es wird lediglich mit einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs für die neuen Häuser gerechnet.

Durch die vorliegende Planung soll in einem bereits besiedelten Bereich die durchgängige Realisierung einer zweiten Bautiefe und in Teilen eine dritte Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden. So soll einerseits der Bedarf für Bauplätze für die Eigenentwicklung in Wendhausen gedeckt und andererseits ein angemessener Ortsrand am Übergang zur Schunterniederung gewährleistet werden. Insbesondere wird es angestrebt, dass die vorhandenen Heckenstrukturen Laubgehölze und Koniferen außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht durch die Neubebauung betroffen werden. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb soll durch die Festsetzung planungsrechtlich abgesichert werden. An der bestehenden nachbarschaftlichen Situation, für die das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt, wird sich nichts ändern.

Auf Grund der Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet ist dessen Grenzverlauf nachrichtlich nach § 9 (6a) BauGB in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Der betreffende Bereich ist nicht als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche ist als von der Bebauung freizuhalten festgelegt. Dort gilt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG); insbesondere der § 78 WHG ist zu beachten. Bepflanzungen dürfen den Wasserabfluss nicht behindern.

Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde die erforderliche Anstoßwirkung im Hinblick auf den Hochwasserschutz zu gewährleisten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Schulstraße Nord" umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha. Es werden Allgemeine Wohngebiete und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Nördlich der Schulstraße in Wendhausen, gegenüber der Grundschule und Feuerwehr wird im Umfang von 1,74 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bereich stellt sich bereits heute in Gänze als Siedlungsbereich mit Haus- und Ziergärten und einem landwirtschaftlichen Betrieb als "Fremdkörper" dar.

Im Bereich des Pumpwerkes des Wasserverbandes Weddel-Lehre gegenüber der Feuerwehr wird die vorhandene, befestigte Zufahrt im Umfang von ca. 0,05 ha als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 1,13 ha ist bereits bebaut, so dass lediglich rd. 0,61 ha für neue Bebauungen in zweiter und dritter Reihe zur Verfügung stehen. Diese werden entsprechend der vorhandenen Bebauung in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut werden können.

Um den Versiegelungsgrad am Übergang zur Schunterniederung zu begrenzen und einerseits eine Nachverdichtung zuzulassen und andererseits keine unangemessene Enge zu präjudizieren, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 vorgegeben. Dies entspricht etwa dem vorhandenen Ausnutzungsgrad südlich der Schulstraße und westlich des Plangeltungsbereiches.

Ferner soll im Hinblick auf die Eingriffsregelung bei der Nachverdichtung Eingriff und Ausgleich für die Bauherren unmittelbar miteinander verknüpft werden. Je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ist auf dem jeweiligen Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. So wird der Ausgleich unmittelbar auf dem vom Eingriff betroffenen Grundstück gewährleistet und gleichzeitig ein Beitrag zur angemessenen Gestaltung des Quartiers gesichert. Dabei wird lediglich in dem Umfang eine Neubebauung möglich, wie auf dem verbleibenden Grundstück im Geltungsbereich die Möglichkeit besteht, die erforderlichen Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Die Erschließung der neu ermöglichten Bebauung in der zweiten und dritten Reihe ist privatrechtlich über die Anliegergrundstücke an der Schulstraße zu sichern. Dies ist für alle Grundstücke möglich, da bisher die Eigentümer der hinteren Grundstücke jeweils auch Eigentümer eines direkt an der Schulstraße befindlichen Grundstückes sind.

Durch die Planung einer Nachverdichtung wird der Eingriff in Natur und Landschaft am Übergang zur Schunterniederung minimiert. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer bisher gänzlich unbebauter Stelle vermieden.

Am Übergang zur offenen Feldflur der Schunterniederung sind Hecken, große Laubbäume und teilweise Koniferen vorhanden, die den Ortsrand maßgeblich prägen. Diese werden nicht für neue Bebauungen in Anspruch genommen. Am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen kann die Hecke als Staub- und Sprüh-schutz dienen.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befinden sich Teile im Überschwemmungsgebiet der Schunter. Dieser Bereich wird nicht in die Baugrenzen und das Baugebiet einbezogen, so dass dort keine Bebauung entsteht, die den Hochwasserabfluss beeinträchtigt. Um dies verbindlich abzusichern, wird der Bereich als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Dabei wird Bezug genommen auf § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 9 (6) und (6a) BauGB.

Der von alters her in der Schulstraße ansässige landwirtschaftliche Betrieb, dessen Hofstelle ca. 0,12 ha groß ist, soll durch den vorliegenden Plan planungsrechtlich entsprechend der ausgeübten Nutzung erfasst und abgesichert werden. Zu diesem Zweck wird im Sinne einer sogenannten "Fremdkörperplanung" ein erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird so der landwirtschaftliche Betrieb mit seinen Entwicklungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet abgesichert.

2.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Baugebiete befinden sich nördlich der vorhandenen, bereits ausgebauten Schulstraße. Der Plangeltungsbereich grenzt an diese unmittelbar an. Insofern ist dort eine Straßenbegrenzungslinie im Plan enthalten, um die gesicherte Erschließung zu dokumentieren.

Die Erschließung des Pumpwerkes des Wasserverbandes Weddel-Lehre nördlich, gegenüber der Feuerwehr ist von der Schulstraße her durch eine bereits versiegelte Fläche gesichert, die nunmehr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten aller dortiger Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belegt wird.

Darüber hinaus ist die Erschließung der Bebauung in zweiter und dritter Reihe privatrechtlich über die Grundstücke zu sichern, die unmittelbare Anlieger der Schulstraße sind.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist in der Schulstraße bereits angemessen entsprochen. Dort darf parallel zur Fahrbahn geparkt werden. Private Stellplätze sind im Rahmen der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugebietes ist die Nutzung der vorhandenen technischen Infrastrukturen vorgesehen. Diese sollen im Zuge der Realisierung bedarfsgerecht erweitert werden und insofern das künftige Baugebiet jeweils von Süden her erschließen. Es sind jeweils Hausanschlüsse herzustellen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist ggf. durch Regenwasserrückhaltemaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Wasserabfluss auf das natürliche Maß beschränkt bleibt. Grundsätzlich wird angestrebt, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Alternativ kann es auch z. B. zur späteren Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung gesammelt werden.

Im Einzelnen wird die technische Erschließung im Rahmen der jeweiligen Planung der Häuser in der zweiten und dritten Reihe nachgewiesen.

Weiterhin wird die vorhandene Pumpstation des Wasserverbandes Weddel-Lehre auf einer Fläche von ca. 0,01 ha als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem entsprechenden Symbol erfasst.

2.4 Brandschutz

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

2.5 Baugrund

Altablagerungen oder Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt. Die zur Planung herangezogenen Bereiche sind bereits besiedelt und werden darüber hinaus als Haus- und Ziergärten genutzt.

2.6 Immissionsschutz

Mit Verkehrslärm ist in dem Gebiet über die Emissionen des Anliegerverkehrs hinaus nicht zu rechnen.

Da der Planbereich sich nördlich des Feuerwehrgerätehauses an der Schulstraße befindet, ist davon auszugehen, dass dort der Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr regelmäßig stattfindet. Dies geschieht in der Regel am Tag und stellt bisher in der Nachbarschaft kein Problem dar. Feuerwehreinsätze stellen seltene Ereignisse dar.

Weiterhin befindet sich der alte Sportplatz südlich der Schulstraße. Dort findet kein Punktspiel oder Turnierbetrieb statt, so dass der alte Sportplatz keinen Immissionskonflikt birgt.

Im Planbereich wird ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem ca. ein Dutzend Milchkühe gehalten werden, gem. § 1 (10) BauNVO zugelassen, um ihn planungsrechtlich abzusichern und für die Nachbarschaft deutlich zu machen, dass die dort entstehenden Emissionen rechters sind. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend sind im Allgemeinen Wohngebiet Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb in Maßen hinzunehmen und andererseits ist der Betrieb des Landwirtes so zu gestalten, dass das Allgemeine Wohngebiet nicht über Gebühr mit Immissionen belastet wird.

Im Planverfahren hat die Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH am 25.09.2009 auf die – gleichwohl nicht erheblichen – Immissionen hingewiesen, die mit den Starts und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum verbunden sind.

2.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich am Übergang zur Schunterniederung. Dort ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, dessen Verlauf vom Landkreis Helmstedt für das Hochwasserereignis (HQ 100), für das statistisch einmal in 100 Jahren die Wahrscheinlichkeit besteht, mitgeteilt wurde. Gemäß § 9 (6a) BauGB ist die Grenze des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Überwiegend befindet es sich außerhalb des Planbereiches. Lediglich im Nordwesten verläuft die Grenze in geringem Umfang im Plangebiet. Dort wurden die Baugrenzen und Baugebiete so festgelegt, dass eine Bebauung nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig ist. Dies wird durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, abgesichert. So werden alle den Hochwasserabfluss erschwerenden Maßnahmen dort ausgeschlossen. Auf dem Plan ist der Hinweis auf § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) angebracht. Dort ist geregelt, was in Überschwemmungsgebieten gilt.

Die Gemeinde erachtet die Belange des Hochwasserschutzes so adäquat in ihren Planfestsetzungen zu berücksichtigen.

2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

In Kenntnis der Nachbarschaft des besiedelten Bereiches zu den Bereichen der Schunterniederung, die als Gebiet mit hoher Bedeutung für den "Tier- und Pflanzenartenschutz" auch im Landschaftsplan der Gemeinde Lehre enthalten sind, hat die Gemeinde Lehre im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung eine qualifizierte Bestandserfassung vor Ort erstellt. Diese hat ergeben, dass die Hausgärten und in anderer Weise gärtnerisch genutzte Bereiche nördlich der Schulstraße durch den im Norden vorhandenen Graben und entlang desselben einer mehr oder weniger dichten Baum- und Heckenpflanzung in naturschutzfachlich guter Weise von den Bereichen der Schunterniederung getrennt sind. Dort, wo die Gärten nicht bis an die Grabenparzelle heranreichen, bestehen Einfriedungen aus Hecken und Zäunen. Durch die örtlichen Gegebenheiten ist beispielsweise gesichert, dass Gartenabfälle und dergleichen nicht in die Niederungsbereiche gelangen. Um im Rahmen ihres Bebauungsplanes hier auch für die Zukunft den Siedlungsdruck von dem genannten Graben und dem Offenlandbereich fernzuhalten, wurde mit dem Plangeltungsbereich deutlich (10 bis 75 m) bei den neu zu bebauenden Bereichen zurückgeblieben. Lediglich der bestehende landwirtschaftliche Betrieb erstreckt sich bereits heute bis an den genannten, hier verrohrten Graben. Zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb mit seiner Hofstelle und seinen zugehörigen Weide- und Ackerflächen sowie sonstigen Hofflächen, die sich im Bereich der Schunterniederung befinden, besteht kein Konflikt, der negative Auswirkungen auf den Tier- oder Pflanzenartenschutz haben könnte.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. acht zusätzlichen Häusern ermöglicht. Da die neue Bebauung erst in angemessenem Abstand zum Bereich der Schunterniederung außerhalb der Überschwemmungsgebiete ermöglicht wird und durch den gewählten Plangeltungsbereich eine angemessene Pufferzone zur Schunterniederung gesichert ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, eine qualifizierte Bestandsaufnahme zur Grundlage ihrer Planung zu machen und auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes gem. § 6 NNatG zu verzichten. Sie ist sich darüber im Klaren, dass sie alle Belange, auch die von Natur- und Landschaft, als Grundlage ihrer Planentscheidung zu berücksichtigen hat. Die Bestandsaufnahme, auf der die Abarbeitung der Eingriffsregelung basiert, wurde auf Grundlage mehrerer

Ortsbegehungen zu verschiedenen Jahreszeiten erstellt. Dies ist im Sinne von Natur und Landschaft angemessen. Weitergehende Forderungen nach einem Grünordnungsplan werden nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft auf Grundlage verschiedener Ortsbegehungen zu verschiedenen Jahreszeiten einerseits und im Hinblick auf das berechnigte Interesse, Siedlungsflächen für die Eigenentwicklung in Wendhausen bereitzustellen andererseits, zurückgewiesen. Dies gilt insbesondere, da durch die vorliegende Planung der Nachverdichtung der Vorzug gegenüber gänzlich neuen Inanspruchnahmen gegeben wird.

Es besteht keine gesetzliche Vorgabe, im Rahmen eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan erstellen zu müssen. Insofern wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet

Durch die gewählte Festsetzung zur Kompensation wird gewährleistet, dass die einzelnen Bauherren in Abhängigkeit von ihrer konkreten Baumaßnahme auf ihrem eigenen Grundstück Kompensationspflanzungen vorzunehmen haben. So ist Eingriff und Ausgleich für jeden Einzelnen schlüssig miteinander verknüpft. Dabei hat die Gemeinde in ihre Überlegungen eingestellt, dass die Grundstücke, die zur Bebauung anstehen, meist über den Plangeltungsbereich hinaus nach Norden reichen, so dass dort mit der Bepflanzung kein Grenzabstand eingehalten werden muss. Insofern besteht für die Grundeigentümer ausreichend Spielraum, die für ihre Baumaßnahme erforderliche Pflanzung vorzunehmen bzw. die Bebauung so zu beschränken, dass die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sinnvoll erfolgen können. Nach den im § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB formulierten Grundsätzen der Abwägung im Verhältnis von der naturrechtlichen Eingriffsregelung und unter besonderer Berücksichtigung, die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für die Bauherren unmittelbar miteinander zu verknüpfen einerseits und eine angemessene Kompensation zu gewährleisten andererseits, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet .

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, nördlich der Schulstraße in Wendhausen durchgängig eine zweite und teilweise eine dritte Bautiefe realisieren zu können. Dafür werden bereits besiedelte Bereiche am Übergang zur Schunterniederung, die derzeit als Haus- und Ziergärten genutzt werden, herangezogen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, um dem Baulandbedarf für die Eigenentwicklung entsprechen zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst neben Allgemeinen Wohngebieten auch einen landwirtschaftlichen Betrieb, der als Fremdkörper planungsrechtlich abgesichert werden soll, sowie ein vorhandenes Pumpwerk, für das Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,74 ha allgemeine Wohngebiete, von denen ca. 1,13 ha bereits durch Wohnhäuser, den landwirtschaftlichen Betrieb und ein Pumpwerk des Wasserverbandes Weddel-Lehre in Anspruch genommen sind. Für neue Bebauung werden ca. 0,61 ha Fläche zur Verfügung gestellt. Mit Bezug auf die Bebauung der Umgebung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 für zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin sind ca. 0,11 ha des Überschwemmungsgebietes auf dem Flurstück 198/15 erfasst, die als von der Bebauung freizuhalten festgelegt sind, um den Vorgaben gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Absicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes,
- Sicherung der dort bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung in Wendhausen,
- effiziente Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- sparsamer Umfang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Hochwasserschutz.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages⁴⁾.

Planungsstand: Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete mit Bestandsschutz gem. § 1 (10) BauNVO für den landwirtschaftlichen Betrieb und Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan "Schulstraße Nord"

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 1,85 ha nördlich der Schulstraße in Wendhausen am Übergang zur Schunterniederung

Siedlungsflächen mit Haus- und Ziergärten, ein landwirtschaftlicher Betrieb

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 1,85 ha gärtnerisch genutzter bzw. bebauter Fläche, trockener bis feuchter Standort teilweise mit Hecken am Übergang zur Niederung, die teils aus Laubgehölzen, teils aus Koniferen bestehen.

Auswirkungen: Veränderung der Gartenstrukturen und teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude.

Durch die mögliche lokale Zunahme der Emissionsbelastung im Rahmen der Nachverdichtung sind Beeinträchtigungen

⁴⁾ Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

der Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen.

Geologie und Boden

Bestand: Siedlungsbereich und Gartenland: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit der Böden. Podsolbraunerde; im Norden Übergang zu Gley.

Auswirkungen: Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser, Grundwasser

Bestand: Gebiet mit mittleren Grundwasserneubildungsraten (> 100-200 mm/a) und mit mittlerer bis hoher Grundwassererschmutzungsempfindlichkeit.

Lage oberhalb der Schunterniederung fast gänzlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) gemäß Vorabauskunft der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt.

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter geringfügig erhöht (Hochwasserschutz).

Luft, Klima

Bestand: Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand schwach bis mäßig beeinträchtigt.

Auswirkungen: Durch kleinteilige neue Versiegelung findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung nach sich zieht.

Landschaft

Bestand: Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Landschaft zur Schunterniederung. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Heckenstruktur aus Laubbäumen und Koniferen vorhanden, die nicht für die Planung in Anspruch genommen wird.

Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als stark beeinträchtigte Fläche für die Erholung in Natur und Landschaft eingestuft und als Landschaftsbildeinheit wird ihm eine sehr geringe Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen im Gebiet ist durch die Lage und geringe Größe der neuen Bebauung (Nachverdichtung im Bestand) am Ortsrand nicht zu erwarten.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Die Entfernung zum nächstgelegenen beträgt ca. 1,5 – 2 km. Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	Bestand: Das bereits besiedelte Gebiet liegt unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Wendhausen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist von alters her dort ansässig. Auswirkungen: Mit den Bauvorhaben ist mit einer sehr geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Schulstraße zu rechnen. Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.
Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Objekte bestehen im Wasserschloss und der Mühle.
Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	Bestand: Durch den von alters her ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. einem Dutzend Milchkühen und die darüber hinaus vorhandene Siedlungsstruktur ist die grundsätzliche Situation bereits vorhanden. Durch die geplante Nachverdichtung treten keine grundlegenden Veränderungen der Emissionssituation ein. Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. Auswirkungen: Durch die ermöglichte neue Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe ist mit einer geringen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Ziel- und Quellverkehr), die allerdings angesichts der vorhandenen Emissionsgrundbelastung als geringfügig zu bewerten ist. Eine signifikante Erhöhung der Verkehrsmengen wird nicht erwartet.
Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung mit Ausnahme einiger privater Sonnenkollektoren statt. Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch weitere Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung von regenerativen Energien beitragen.

**Darstellungen des
Landschaftsplans und
sonstiger Pläne**

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als:

"Bauleitplanerisch gesicherter Bereich" und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft am Übergang zu Vorranggebieten für den Hochwasserschutz

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt (2006): Darstellung des bereits bebauten Gebietes als Bereich mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Darstellung der benachbarten Schunterniederung als Bereich mit Bedeutung und in weiterer Entfernung mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Landschaftsplan (2005) Karte 1 Biotoptyp als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Die benachbarte Schunterniederung ist als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz gekennzeichnet. Diese Darstellung erstreckt sich auf den Niederungsbereich. Zwischen diesem und dem Plangeltungsbereich verbleibt eine "Pufferzone" mit einer Tiefe von 25-80 m, wo sich verschiedene Gärten, eine Art Parkanlage mit Teich und sonstigen Grünflächen befinden. Eine Nachverdichtung wird also auf die Bereich beschränkt, die nicht im Überschwemmungsgebiet und dem Bereich mit hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenartenschutz liegen.

Landschaftsplan (2005) Karte 6 Das Altdorf von Wendhausen gilt als Gebiet mit Bedeutung für Fledermäuse.

Die weitere Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten verändert den Charakter der Gärten und die Lebensbedingungen für Arten- und Lebensgemeinschaften mit hin auch für ggf. dort lebende Fledermäuse nicht grundsätzlich. Es wird eine gärtnerisch genutzte Pufferzone zwischen dem Siedlungsbereich und den Bereichen der Schunterniederung mit hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenartenschutz dauerhaft gesichert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Wendhausen.

Die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.

Wechselbeziehungen

(§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

Im Planverfahren hat die Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH am 25.09.2009 auf die – gleichwohl nicht erheblichen – Immissionen hingewiesen, die mit den Starts

und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig-Wolfsburg in Waggum verbunden sind.

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Planung werden rd. 1,85 ha Fläche herangezogen, von denen 0,11 ha im Überschwemmungsgebiet liegen und nicht bebaubar sind. Insgesamt handelt es sich um Siedlungsflächen mit überwiegend strukturarmen Klein- und Hausgärten sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Schulstraße in Wendhausen am Übergang zur Schunterneriederung. Die Überschwemmungsgebiete der Schunter befinden sich, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, die außerhalb der Baugrenzen liegt, nördlich des Planbereiches.

Der landwirtschaftliche Betrieb mit einer Fläche von 0,12 ha sowie rd. 1,01 ha des übrigen Allgemeinen Wohngebietes in der Summe 1,13 ha sind bereits bebaut. Die Eingriffe sind also bereits zuvor erfolgt. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB nicht erforderlich.

Der neu begründete Eingriff beschränkt sich also auf rd. 0,61 ha Fläche. Durch die Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Stellplätze etc. ergibt sich eine maximal neu versiegelbare Fläche von 0,28 ha. Die Freiflächen werden sich nach wie vor als Haus- und Ziergärten darstellen. Vorhandene raumbildende Strauch- und Heckenstrukturen befinden sich überwiegend nördlich außerhalb des Plangeltungsbereiches entlang des Grabens. Sie werden durch die Planung nicht betroffen und bilden eine Pufferzone zur Schunterneriederung. Diese wird durch die Beschränkung des Geltungsbereiches dauerhaft gesichert.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

- **Schutzgut Boden**
 - *Natürlichkeit des Bodens*
- **Schutzgut Wasser**
 - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - *Filterleistung der Biotoptypen*
 - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig 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.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt	0,61 WE
Der Flächenwert der Planung beträgt	0,65 WE
Bilanz / Defizit:	0,05 WE

Tab. C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche Wertfaktor
1	2	3	4	5	6	7	8
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				WA 0,33 - Versie- gelung (X)	0,28	0	0,00
Gärten (PHZ)	0,75	1	0,61	WA 0,33 - Freiflä- chen (PH) mit Einzelbäumen (HBE) (PHG)entspr.	0,33	2	0,66
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			0,61	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			0,66
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,66
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							0,61
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht)							0,05

Für die 0,28 ha Fläche, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist gemäß des Modells zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag ein Ausgleich von 1 : 0,5 zu fordern. Der adäquate Ausgleich beträgt demnach rd. 0,14 ha.

Als Ausgleichsmaßnahme ist im Bebauungsplan die Pflanzung je eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche festgesetzt. Insofern sind im Falle der maximal zulässigen Neuversiegelung von 0,28 ha 28 Bäume zu pflanzen. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass eine Bebauung jeweils nur in dem Umfang zulässig ist, wie auch die erforderlichen Ausgleichspflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück noch möglich sind.

Es wird angenommen, dass durch die Festsetzung zum Anpflanzen von einem heimischen standortgerechten Laubbaum je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 0,28 ha rd. 0,33 ha Hausgärten mit Großbäumen (PHG) des Wertfaktors 2 entstehen werden.

Im Ergebnis wird ein Ausgleichsüberschuss von 0,05 WE entstehen. Die Planung wird also als angemessen erachtet. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Nachverdichtung und durchgängigen Realisierung einer zweiten und teilweise einer dritten Bautiefe in dem grundsätzlich bereits besiedelten Bereich kommen. Die Freiflächen werden voraussichtlich auch in Zukunft als Haus- und Ziergärten genutzt. Dem Grunde nach wird sich der Charakter des Gebietes also nicht verändern.

3.2.4 Wechselwirkungen

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna. Hierfür ist als Ausgleich eine an den Versiegelungsgrad gekoppelte Anpflanzfestsetzung getroffen worden (siehe Kapitel 3.2.2 Eingriffsregelung).

3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme eines bestehenden Siedlungsbereiches stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Verminderung des Eingriffes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgeschrieben; eine höhere GRZ wird nur für den landwirtschaftlichen Betrieb zugelassen;
- Zur Eingliederung in die Landschaft werden die vorhandenen Hecken nicht für die Planung in Anspruch genommen. Sie befinden sich nördlich außerhalb des Planungsbereiches;
- Aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern möglichst vollständig versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden;
- Durch die zulässige GRZ von 0,3 wird eine Versiegelung einschließlich zulässiger Überschreitung von maximal rd. 0,28 ha Fläche neu zugelassen. Diese Fläche geht für die Bodenfunktionen verloren. Dem stehen Anpflanzungen von 28 heimischen, standortgerechten Laubbäumen zur Strukturierung der Gärten als Kompensation gegenüber, so dass ein Ausgleichsdefizit nicht verbleibt und im Ergebnis Gärten mit Großbäumen entstehen werden (PHG).

Aufgrund der Lage des Planbereiches am Übergang zur Schunterniederung in einem bereits bebauten Bereich, wird die gewählte Kompensation als angemessen erachtet.

3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Für den landwirtschaftlichen Betrieb fehlte nach wie vor die Planungssicherheit.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Diese Standortprüfung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,3 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren oder größeren Versiegelungsgrades bestanden. Auf Grund des Flächenbedarfes, der durch den Bestand in der Umgebung bekannt ist und aufgrund der Lage oberhalb der Schunterniederung hat sich die Gemeinde entschlossen, hier der gewählten Lösung den Vorzug zu geben.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, nördlich der Schulstraße in Wendhausen durchgängig eine zweite und teilweise eine dritte Bautiefe realisieren zu können. Dafür werden bereits besiedelte Bereiche am Übergang zur Schunterniederung, die derzeit als Haus- und Ziergärten genutzt werden, herangezogen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, um dem Baulandbedarf für die Eigenentwicklung entsprechen zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst neben Allgemeinen Wohngebieten auch einen landwirtschaftlichen Betrieb, der planungsrechtlich abgesichert werden soll.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,85 ha, von denen 1,74 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ca. 1,13 ha sind bereits durch Wohnhäuser, den landwirtschaftlichen Betrieb und ein Pumpwerk des Wasserverbandes Weddel-Lehre in Anspruch genommen. Für neue Bebauung werden ca. 0,61 ha Fläche zur Verfügung gestellt. Mit Bezug auf die Bebauung der Umgebung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 für zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen; eine höhere Ausnutzung wird lediglich für den bestehenden landwirtschaftlichen Be-

trieb, der gem. § 1 (10) BauNVO dem erweiterten Bestandsschutz unterworfen wird, vorgesehen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Absicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes,
- Sicherung der dort bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung in Wendhausen,
- effiziente Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- sparsamer Umfang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

Das geplante Vorhaben führt zum Verlust von Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten. Es werden hauptsächlich vorbelastete Böden mit geringer Bedeutung überbaut. Als Folge der Versiegelung werden die Grundwasserneubildung und die kleinklimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen tragen zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden, zum Ausgleich des Kleinklimas und zur Eingliederung in die Landschaft bei. Sie stellen ein Potential für Flora und Fauna dar.

Die Planung trägt aus Sicht des Schutzgutes Mensch zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen bei, da eine Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsbereich ermöglicht und ein vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb planungsrechtlich gesichert wird.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen werden voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen verbleiben. In den neu zu bebauenden Bereichen im Umfang von ca. 0,61 ha werden maximal 0,28 ha versiegelt werden. Dem stehen Gärten im Umfang von 0,33 ha gegenüber, in denen großkronige Bäume zu pflanzen sind. Nach Realisierung der Planung wird kein Defizit im Hinblick auf die Eingriffsbilanz verbleiben. Es kommt abschließend nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 26.11.2008 weist der **Wasserverband Weddel-Lehre** auf Folgendes hin:

Wegen der Gefällesituation ist die Schmutzwasserentwässerung nur über private Hebeanlagen möglich.

Das Niederschlagswasser kann ebenfalls aufgrund der Geländesituation nicht zur "Schulstraße" entwässert werden. Hier ist die Ableitung in den nördlich gelegenen Graben erforderlich. Auf Grund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung nur nach genauer Untersuchung im Einzelfall möglich.

Am 10.11.2008 erinnert der **Unterhaltungsverband Schunter** daran, dass ihm nach Fertigstellung befestigter Flächen diese für das Erschwerniskataster mitzuteilen sind.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Am 28.10.2008 schreibt die **Deutsche Telekom Netzproduktion** Folgendes:

Wir machen allgemein darauf aufmerksam,

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

Mit Schreiben vom 29.09.2009 gibt die **Deutsche Telekom Netzproduktion** zusätzlich den folgenden Hinweis:

- dass für die Erweiterung des Telekommunikationsliniennetzes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

Am 28.10.2009 teilt die **E.ON Avacon AG** Folgendes mit:

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

Hochwasserschutz

Mit seinem Schreiben vom 28.11.2008 teilt der **Zweckverband Großraum Braunschweig** Folgendes mit:

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig enthält für Teile des Planbereichs die Festlegungen "Vorranggebiet Hochwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft".

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

Die raumordnerischen Belange sind im Rahmen der Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Zum Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes der Hinweis, das laut Auskunft des NLWKN – Betriebsstelle Süd für den von der Planung betroffenen Fließgewässerabschnitt der Schunter Ende d. J. die ingenieurtechnischen Untersuchungen für die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets vorliegen sollen. Insofern sind die im Rahmen der Vorabstimmung erzielten Absprachen als vorläufig anzusehen. Maßgebend für die weitere Planung sind die Ergebnisse der ingenieurtechnischen Untersuchungen und die im NWG zum Hochwasserschutz (§§ 92 ff NWG) getroffenen Regelungen.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Wasserwirtschaft Küsten- und Naturschutz** weist am 14.10.2009 darauf hin, dass ihre Stellungnahme ggf. in wasserrechts- oder sonstigen Verfahren erforderliche Stellungnahmen nicht ersetzt.

Immissionsschutz

Die **Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH** gibt am 04.11.2008 folgende Hinweise:

Aus Sicht der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH (FBW) als Betreiberin des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg sind angesichts der vorliegenden räumlichen Lage allenfalls Fragen des Fluglärmschutzes zu diskutieren. Der Planbereich liegt knapp 5 km östlich de Flughafens.

Aspekte des Fluglärmschutzes wurden u. a. auch schon im Raumordnungs- und im anschließenden Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Start-/Landebahn geprüft. Das im Verfahren ausgelegte Lärmgutachten zu Untersuchungen der durch den Flugbetrieb auf die Umgebung einwirkenden Fluglärmimmissionen haben wir Ihnen bereits zur Verfügung gestellt. Für die untersuchten Immissionsorte im Ortsteil Wendhausen (Plan "Flugverfahren und Nachweisorte", Nr. 24, 25. und 26) wurden dabei im Lärmgutachten keine erheblichen Immissionen durch Fluglärm ermittelt. Das Verfahren wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss des Niedersächsischen Landesbetriebs für Verkehr in Wolfenbüttel vom 15.01.2007 abgeschlossen.⁵⁾

Ausweislich des Fluglärmgutachtens ist der plangegegenständliche Bereich nicht von fluglärmschutzrechtlich relevanten Immissionen betroffen, wie auch Ihre Ausführungen diesen Aspekt nicht thematisieren. Hiervon sind jedoch subjektive Störwirkungen des einwirkenden "Lärms" zu unterscheiden.

Mit Schreiben vom 25.09.2009 wird Folgendes mitgeteilt:

Wir erlauben uns jedoch nochmals wegen möglicher subjektiver Störwirkungen des einwirkenden "Lärms" anzuregen, dass in Begründung und Umweltbericht auf die – gleichwohl nicht erheblichen – Immissionen, die mit den Starts und Landungen auf dem Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH verbunden sind, hingewiesen wird. Einer städtebaulichen Begründung kann neben Darstellung der Gründe für getroffene Festsetzungen auch die Funktion zugewiesen werden, über andere Aspekte zu informieren und so ansonsten gegebenenfalls zu erwartenden "Überraschungen" der Betroffenen vorzubeugen.

⁵⁾ (Zuletzt am 04. November 2008) verfügbar unter:
http://www.strassenbau.niedersachsen.de/master/C33211522_N27409625_L20_D0_I5213350.html

Kampfmittelbeseitigung

Die **Zentrale Polizeidirektion als Kampfmittelbeseitigung** teilt am 07.10.2009 Folgendes mit:

Es sind nur Luftbilder in schlechter Qualität vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombenrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden (siehe Vermerk(e) Kartenunterlage).

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

5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 23.01.2009 bis zum 06.02.2009 im Rathaus Lehre durchgeführt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 24.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.11.2008 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es sind weitestgehend Stellungnahme eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wurde in das allgemeine Wohngebiet einbezogen und als "Fremdkörper" gem. § 1 (10) BauNVO gesichert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.09.2009 bis zum 23.10.2009 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 23.09.2009 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen der Begründung führten. Darüber hinaus wurden Änderungen der Planfestsetzungen vorgenommen, u. a. wurden aufgrund des geänderten Verlaufes des Überschwemmungsgebietes die Ab-

grenzungen neu definiert. Zur Berücksichtigung der Belange des Landwirtes wurden die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet so gewählt, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung nicht zu besorgen ist.

Zum Planverfahren gem. § 4a (3) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung vom 03.06.2010 bis zum 17.06.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 02.06.2010 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen vorgebracht, die zu Ergänzungen der Begründung führten. Zudem wurde die Eingriffsbilanzierung überarbeitet.

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

6.0 Zusammenfassende Erklärung

6.1 Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ermöglicht werden, nördlich der Schulstraße in Wendhausen durchgängig eine zweite und teilweise eine dritte Bautiefe realisieren zu können. Dafür werden bereits besiedelte Bereiche am Übergang zur Schunterniederung, die derzeit als Haus- und Ziergärten genutzt werden, herangezogen. Es wird eine Nachverdichtung ermöglicht, um dem Baulandbedarf für die Eigenentwicklung entsprechen zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst neben Allgemeinen Wohngebieten auch einen landwirtschaftlichen Betrieb, der planungsrechtlich abgesichert werden soll.

In der Summe umfasst der Plangeltungsbereich ca. 1,85 ha, von denen 1,74 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ca. 1,13 ha sind bereits durch Wohnhäuser, einen landwirtschaftlichen Betrieb und ein Pumpwerk des Wasserverbandes Weddel-Lehre in Anspruch genommen. Für neue Bebauung werden ca. 0,61 ha Fläche zur Verfügung gestellt. Mit Bezug auf die Bebauung der Umgebung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 für zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen; eine höhere Ausnutzung wird lediglich für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der gem. § 1 (10) BauNVO dem erweiterten Bestandsschutz unterworfen wird, vorgesehen. Weiterhin sind ca. 0,11 ha des Überschwemmungsgebietes auf dem Flurstück 198/15 erfasst, die als von der Bebauung freizuhalten festgelegt sind, um den Vorgaben gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu entsprechen.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Absicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes,
- Sicherung der dort bestehenden Arbeitsplätze,
- Deckung des Baulandbedarfes für die Eigenentwicklung in Wendhausen,
- effiziente Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- sparsamer Umfang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung und
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 23.01.2009 bis 06.02.2009 im Rathaus Lehre statt. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Mit Schreiben vom 24.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinde gem. § 3 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bis zum 28.11.2008 aufgefordert. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, die zur Ergänzung der Begründung führten sowie zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Insbesondere äußerten sich folgende Behörden:

- **Landkreis Helmstedt:**

Hinweise zu den Überschwemmungsgebieten der Schunter, innerhalb derer eine Bebauung unzulässig ist und deren Verlauf neu festgelegt wird. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die Planung nach Auffassung des Landkreises aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

- **Untere Naturschutzbehörde/ Landkreis Helmstedt:**

Hinweise u. a. zur Kartierung, zum Modell der Eingriffsregelung, zur Bestandsauf-nahme der Arten und Lebensgemeinschaften sowie zur vorgesehenen Abgren-zung der bebaubaren Bereiche zur Schunterniederung und dem Landschafts-schutzgebiet.

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen:**

Hinweise zu den zu erwartenden Immissionen für die Bauherren des Plangebietes durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung. Insbesondere wurde auf die Belange des Landwirtes hingewiesen, die planungsrechtlich zu sichern sind.

Hierzu regte der Landkreis Helmstedt an, den Betrieb gem. § 1 (10) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als Fremdkörper zu sichern. Des Weiteren gaben ver-schiedene Ver- und Entsorgungsträger Hinweise zu ihren Belangen, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB parallel zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB. Anre-gungen von Bürgern und Bürgerinnen sind hierzu eingegangen, die zu Ergänzungen der Begründung führten. Der Anregung, eine Teilfläche, für die ein positiver Bauvor-bescheid vorlag, in die bebaubaren Bereiche einzubeziehen, wurde nicht gefolgt, da die Bereiche im Überschwemmungsgebiet liegen. Weiterhin wurde auf die besondere Situation des Landwirtes hingewiesen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholten zum Teil ihre Stellungnahmen zum Vorentwurf oder äußerten keine weiteren Bedenken.

Neue Aspekte, die zur Ergänzung der Begründung und zur Änderung der Planfestsetzungen führte, äußerten u. a. folgende Träger öffentlicher Belange:

- **Untere Wasserbehörde/ Landkreis Helmstedt:**

Anregung zur Festsetzung / Anpassung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes an den vom NLWKN mitgeteilten Verlauf.

- **Untere Naturschutzbehörde/ Landkreis Helmstedt:**

Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie zur Eingriffsregelung

- **Untere Bauaufsichtsbehörde/ Landkreis Helmstedt:**

Hinweise auf eine klare, rechtssichere Definition des erweiterten Bestandsschutzes für den landwirtschaftlichen Betrieb und zu den Nutzungen in der Nachbarschaft im Hinblick auf das mögliche Heranrücken von Wohnbebauung.

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen:**

Hinweis zu möglichen Nachbarschaftskonflikten für den Landwirt durch heranrückende Wohnbebauung.

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich in der Nachbarschaft des Landwirtes reduziert und es wurden die Baugrenzen so begrenzt, dass ein Heranrücken der Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (3) BauGB erneut gem. § 4a (2) BauGB parallel zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB. Es wurde bestimmt, dass nur zu den geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes Stellung genommen werden soll. Anregungen Dritter sind nicht eingegangen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wiederholten z. T. ihre Stellungnahmen zu den vorangegangenen Verfahrensschritten oder äußerten keine weiteren Anregungen.

Neue Aspekte, die zu Ergänzungen der Begründung bzw. zur Überarbeitung der Eingriffsregelung führten, brachten folgende Träger öffentlicher Belange ein:

- **Untere Naturschutzbehörde/ Landkreis Helmstedt:**

Hinweise zur Systematik des verwendeten Eingriffsmodells sowie zur Eingriffsregelung insbesondere zur Lage des Plangebietes an einem Bereich mit hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenschutz.

- **Untere Bauaufsichtsbehörde/ Landkreis Peine:**

Hinweise zum festgestellten Überschwemmungsgebiet entlang der Schunter und die Vorgaben gem. § 78 WHG.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen wurden weitestgehend als Hinweise in der Begründung berücksichtigt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Peine wurde für die Bilanzierung der naturschutzfachlichen Belange wiederholt die Erstellung eines Grünordnungsplanes gefordert. Diese Forderung wurde mit Verweis auf mehrfach erfolgte, fundierte Bestandserfassungen verworfen und zum Gegenstand der Abwägung gemacht. Die Eingriffsregelung wurde nach der erneuten Auslegung auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Systematik überarbeitet.

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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen, ausgebauten Schulstraße her und wird für die Hinterlieger privatrechtlich zu sichern sein.

8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine besonderen Kosten entstehen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.09.2009 bis 23.10.2009 und vom 03.06.2010 bis 17.06.2010 erneut gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 23.02.2012 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den 09. März 2012

gez. Westphal
(Bürgermeister)

Siegel