

BEGRÜNDUNG

**Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF", GEMEINDE JERXHEIM,
SAMTGEMEINDE HEESEBERG, LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE JERXHEIM

1998-2000

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. TH. GÖRNER, M. DICKS;
G. WINNER; I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER**

BEGRÜNDUNGStand: **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

zum Bebauungsplan "ALTER BAHNHOF", Gemeinde Jerxheim, Samtgemeinde Heeseberg, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Das Gebiet der Samtgemeinde Heeseberg mit seiner Mitgliedsgemeinde Jerxheim liegt im südlichen Bereich des Landkreises Helmstedt und gehört zum niedersächsischen Regierungsbezirk Braunschweig.

Die Samtgemeinde Heeseberg, die 1971 nach der Gebietsreform gegründet wurde und sich aus sechs ehemals selbständigen Dorfgemeinden (Beierstedt, Gevensleben, Ingeleben, Jerxheim, Söllingen, Twieflingen) zusammensetzt, hat Anteil am Ostbraunschweigischen Hügelland mit den besonderen landwirtschaftlichen Gebieten des Jerxheimer Hügellandes und des Großen Bruches.

Das Samtgemeindegebiet, das nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Süden und Osten vom Bundesland Sachsen-Anhalt, im Westen vom Landkreis Wolfenbüttel und im Norden von der Stadt Schöningen begrenzt.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ liegt die Samtgemeinde Heeseberg im Ordnungsraum Braunschweig und Jerxheim ist die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Die Samtgemeinde Heeseberg hat in Jerxheim, Söllingen und Watenstedt Eisenbahnanschluß über die Strecken der Deutschen Bahn von Braunschweig über Wolfenbüttel nach Helmstedt. Zukünftig ist geplant, zwischen Bahnhof Jerxheim und Dedeleben einen Lückenschluß vorzunehmen. Desweiteren wird das Samtgemeindegebiet über die Bundesstraßen B 244 und B 82 in das regionale Straßennetz eingebunden. Wirtschaftliche Grundlage bildet traditionell die Landwirtschaft.

Die Mitgliedsgemeinde Jerxheim ist über die Bundesstraße 244 und Kreisstraßen in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Wirtschaftlich und strukturell ist Jerxheim im wesentlichen durch die Landwirtschaft und als Wohngemeinde geprägt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit dem Stand der 1. Änderung entwickelt.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig vom Zweckverband Großraum Braunschweig

Zur Anpassung der Planungsabsichten führt die Samtgemeinde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch.

Aufgrund der vom Straßenbauamt Wolfenbüttel im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken gegenüber einem nördlichen Anschluß des Baugebietes an die Bundesstraße, wird hier ein Teilabschnitt der Erschließungsstraße vom Satzungsbeschluß ausgenommen. Die Erschließung des Baugebietes ist über den südlichen Anschluß und der nach Norden führenden Anliegerstraße gewahrt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird notwendig, um der Nachfrage nach Bauland für kleinere Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe) und für das Wohnen zu begegnen. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteils Bahnhof Jerxheim wird die Großtierhaltung (z. B. Schafe) in geringem Umfang gewünscht. Die im Süden des Ortsteils gelegenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiete, Flächen für Bahnanlagen und als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet, so daß hier parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird. Entsprechend der angestrebten Nutzung für kleinere Gewerbebetriebe und für Wohnen werden die Bereiche in gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen geändert.

Aufgrund der Lage der geplanten Baugebiete südlich der Bahngleise und westlich der B 244 sowie mittelbar an einem Speditionsbetrieb wurde ein schalltechnisches Gutachten ³⁾ erstellt, dessen Ergebnisse maßgeblich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Vegetationskartierung ⁴⁾ vorgenommen, die die Grundlage für die Eingriffsbewertung darstellt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Dorfgebiete (MD 1/2)

Die Baugebiete werden in Übereinstimmung mit der angestrebten Nutzung für kleinere Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und zum Wohnen sowie zur Großtierhaltung in geringem Umfang als Dorfgebiete festgesetzt. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe werden unter Beachtung von Schutzansprüchen von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

³⁾ Bonk, Maire, Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" der Gemeinde Jerxheim, Nr. 97093, Garbsen 09.06.1997

⁴⁾ Landwirtschaftskammer Hannover, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt W. Reck, Vegetationskartierung zum Bebauungsplan "Jerxheim-Bahnhof", November 1997

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen von 0,3 in Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von eins sowie über Baugrenzen bestimmt. Das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse von eins nimmt auf die westlich und südlich anschließende freie Landschaft Bezug.

Die festgesetzte offene Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von höchstens 50 m zulässig, beachtet die Randlage der Baugebiete und die geringe Größe der Bauflächen.

Aufgrund des vielfältigen Nebeneinanders von landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sowie von Wohnhäusern in unterschiedlicher Baugestalt und Dachdeckung weist dieser Bereich keine einheitliche Struktur auf, so daß auf regelnde Maßnahmen zu den Dachformen und -flächen, beispielsweise durch eine örtliche Bauvorschrift, verzichtet wird.

Geschützte Einzeldenkmale, wie die ehemaligen Bahnhofsempfangsgebäude liegen rd. 150 m von den Baugebieten entfernt und sind zudem durch die Bahnstrecke vom Planbereich getrennt. Die Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen zu den Dachformen und -farben würden zudem zu erheblichen Einschränkungen für hier beabsichtigte gewerbliche oder landwirtschaftliche Gebäude führen.

Hinsichtlich der im Norden angrenzenden Bahnanlage (Schienenstrecke Braunschweig - Helmstedt), der östlich gelegenen Bundesstraße und des hier angrenzenden Speditionsbetriebes wurde ein schalltechnisches Gutachten⁵⁾ erstellt, das in seinem Ergebnis zu dem Schluß kommt, daß insbesondere am Nordrand des Bebauungsplanes die für eine Wohnnutzung zulässigen Werte weit überschritten werden. Aufgrund dieses Ergebnisses wird die in einem Dorfgebiet zulässige Wohnnutzung in diesem Bereich (MD 1) ausgeschlossen. Zur Vermeidung zusätzlicher übermäßiger Lärmemissionen werden Tankstellen und landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, die einen hohen Zu- und Abfahrtsverkehr bzw. Betriebsgeräusche in der Nachtzeit erzeugen, innerhalb des Bereiches MD 2 ausgeschlossen. Der am Westrand außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb ist hiervon nicht betroffen.

Da der Schienenverkehr auf der Bahnanlage Spitzenpegel verursacht, die die zulässigen Orientierungswerte für schutzwürdige Nutzungen (z. B. Büro- und Wohnnutzung) überschreiten, werden nach Maßgabe des Schallgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche III und IV) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, in Unterrichtsräumen o. ä. bzw. in Büroräumen festgesetzt (s. Pkt. Immissionsschutz).

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des südlichen Planbereiches wird ausgehend von der B 244 über eine vorhandene bzw. im Zuge der technischen Erschließung auszubauende Straße im Süden des Bebauungsplangebietes erfolgen. Aufgrund der vom

⁵⁾ Bonk, Maire, Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" der Gemeinde Jerxheim, Nr. 97093, Garbsen 09.06.1997

Straßenbauamt Wolfenbüttel geäußerten Bedenken zu einem zweiten Anschluß des Baugebietes an die Bundesstraße, wird das östliche Teilstück der nördlichen Erschließungsstraße vom Satzungsbeschluß ausgenommen. Die Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke ist über die geplante Anliegerstraße gegeben. Die Straßen werden gemäß den Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ausgeführt. Detaillierte Ausbaumaßnahmen sind im Rahmen des Straßenausbaus außerhalb des Planverfahrens zu treffen. Aufgrund der innerörtlichen Anschlüsse der bestehenden Straßen an die B 244 und der geringen Größe der Baugebiete (ca. 7 bzw. 3 neue Baugrundstücke), ist mit keiner Verschlechterung der straßenbaulichen und verkehrlichen Situation auf der Bundesstraße zu rechnen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen wird im Rahmen der Straßenausbauplanung von der Gemeinde festgelegt. Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen, öffentlich

Die ca. 6.600 m² große öffentliche Grünfläche im mittleren Gebietsbereich mit der Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die neuen Baugebiete einschließlich der Erschließungsanlagen (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

- Altlasten

Hinsichtlich der früheren Nutzung des nördlichen Planbereiches als Bahnbetriebsgelände und Teil des Jerxheimer Bahnhofs, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung für diesen Bereich ein umweltgeologisches Fachgutachten ⁶⁾ erstellt.

Das Fachgutachten kommt in seiner Erstbewertung zu dem Schluß, daß sowohl unter schutz- als auch unter nutzungsbezogenem Ansatz der derzeitig allgemein anzuwendenden gesetzlichen Grundlagen, keine Bedenken gegen eine Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung bestehen.

Da nach den Untersuchungsergebnissen die festgestellten Gehalte von adsorbierbaren organisch gebundenen Kohlenwasserstoffen AOX eine leichte Überschreitung des Prüfkriteriums Z1, d. h. offene eingeschränkte Eignung, aufweisen, liegt bei einer Entfernung von Bodenaushub von den Grundstücken eine Nutzungseinschränkung bei Wiederverwendung des Bodens hinsichtlich des AOX-Gehalts vor.

⁶⁾ Ingenieurgeologisches Büro Vogler, Umweltgeologisches Fachgutachten, Halberstadt 1996

Für den Fall, daß besonders sensible Nutzungen wie z. B. Erwerbsgartenbau oder die Nutzung von Grundwasser vorgesehen werden, sind weitere Beprobungen vorzunehmen.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen sichtbar, so sind die Arbeiten einzustellen und die technische Abteilung des Umweltamtes beim Landkreis Helmstedt ist hinzuzuziehen. Nach Mitteilung des Landkreises sind weiterhin für den anfallenden Bodenaushub die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" anzuwenden, die die LAGA formuliert hat.

Südlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches, befindet sich unter einer Aufschüttung die Altlastenverdachtsfläche Nr. 154 402 426.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage in Bahnhof Jerxheim zugeführt. Die Anlage wird bei Bedarf im Zuge der Realisierung der Baugebiete schrittweise angepaßt. Eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers ist denkbar, ob die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind, muß außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens von der Samtgemeinde Heeseberg oder der Gemeinde Jerxheim geklärt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Helmstedt.

Sollten die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht alle Grundstücke direkt anfahren können, müssen die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter dort bereitstellen, wo die Müllfahrzeuge anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

- Immissionsschutz

Der Bebauungsplanbereich liegt am südlichen Rand des Ortsteils Bahnhof Jerxheim. Während nördlich des Plangeltungsbereichs die Schienenstrecke Braunschweig - Helmstedt liegt, wird der Planbereich nach Osten durch die Bundesstraße 244 begrenzt. Im östlich der Bundesstraße gelegenen Gewerbegebiet befindet sich ein Speditionsbetrieb.

Um den Immissionsschutz der angestrebten Nutzungen sicherzustellen, wurde im Vorfeld der Planungen ein Schallgutachten ⁷⁾ erstellt, deren Ergebnisse maßgeblich in die Planfestsetzungen eingeflossen sind.

Nach Aussagen des Gutachtens werden die für Dorfgebiete maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 tagsüber in einem Abstand von rd. 18 m bzw. nachts in einem Abstand von rd. 26 m zur Straßenmitte der Bundes-

⁷⁾ Bonk, Maire, Hoppmann, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" der Gemeinde Jerxheim, Nr. 97093, Garbsen 09.06.1997

straße 244 unterschritten. Dabei ist zu beachten, daß für die in einem Dorfgebiet grundsätzlich zulässige Wohnnutzung eher niedrigere Orientierungswerte heranzuziehen wären.

Neben der Straße wird das hier geplante Dorfgebiet vom östlich gelegenen Speditionsbetrieb beeinträchtigt. Da das Betriebsgelände der am "Fabrikweg" gelegenen Spedition auch in der Nachtzeit angefahren wird, ist das sogenannte "Spitzenpegel-Kriterium" für die schalltechnische Beurteilung maßgebend. Neue schutzbedürftige Nutzung sollten demgemäß nur westlich der 65 dB(A)-Isophone festgesetzt werden.

Unter Beachtung der Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße wie auch des Zu- und Abfahrtsverkehrs des Speditionsbetriebes wird die Lage der Baugebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches auf die Grenze der ermittelten 65 dB(A) – Isophone (Nachtzeit) begrenzt, so daß innerhalb der Baugebiete keine passiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen aufgrund des Straßenverkehrs- bzw. Betriebslärms notwendig werden.

Hinsichtlich der Lärmproblematik sind daher seitens der neuen Baugebiete keine Einschränkungen für den Speditionsbetrieb gegeben.

Die durch die Schienenverkehrsgeräusche im Ergebnis ermittelten Beurteilungspegel erreichen die zu beachtenden Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 im schienennahen Bereich des Plangeltungsbereiches tagsüber gerade. In der Nachtzeit (betrachtet wurden zwei Zugfahrten in der Zeit von 22.000 bis 6.00 Uhr) kann eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Die Immissionsgrenzwerte nach § 2 zur 16. BImSchV werden jedoch auch in der Nachtzeit eingehalten.

Durch einzelne Zugfahrten ist mit einem Spitzenpegel von rd. 89 dB(A) zu rechnen. Der mittlere Spitzenpegel beträgt rd. 84 dB(A). Obwohl für die Verkehrslärmimmissionen von öffentlichen Verkehrswegen keine direkten Kriterien zur Beurteilung der Spitzenpegel von Einzelereignissen bestehen, so ist festzustellen, daß die meßtechnisch ermittelten Maximalpegel den für Dorfgebiete maßgeblichen Nacht-Richtwert um deutlich mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei Anwendung der Beurteilungskriterien für "Gewerbelärm" wäre zumindest ein Immissionskonflikt vorhanden. Unter Abzug des sogenannten "Schienenbonus" von 5 dB(A) ergibt sich für die Nordgrenze der südlichen Teilfläche keine Überschreitung des maßgeblichen Bezugspegels um mehr als 20 dB(A). Ein möglicher "Immissionskonflikt" beschränkt sich insoweit auf die nördliche, schienennahe Baugebietsfläche.

Aufgrund des nach Tabelle 6 der VDI-2719 nachts anzustrebenden Innenpegels von 30 dB(A) für Schlafräume ergibt sich im nördlichen Planbereich ein erforderliches Schalldämmmaß der Fenster von rd. 40 dB, d. h. hier ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, die Schallschutzklasse 4 für Bauteile zu berücksichtigen. Für die südlich angrenzenden Flächen gilt demnach die Schallschutzklasse 3. Aufgrund der erheblichen Mehraufwendungen, die die Erfordernisse der Schallschutzklasse 4 mit sich bringen würden, wird das Wohnen in diesem Bereich von vornherein ausgeschlossen.

Da die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 am Tage für Dorfgebiete eingehalten werden, wird auch im MD 1 eine Freiflächennutzung für zugeordnete Wohngebäude im MD 2 als möglich erachtet.

Neben den von den Schienenfahrzeugen ausgehenden Lärmemissionen ist im schienenannahen Bereich zudem die "Körperschallübertragung" in Rechnung zu stellen, die zu einer weiteren Erhöhung des Innenpegels führt.

Aus diesem Grunde wird die Anordnung von Wohn- und Schlafräumfenstern in den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten ausgeschlossen.

Nach Angabe des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist auch nach einem Lückenschluß zwischen Bahnhof Jerxheim und Dedeleben nicht mit einer Erhöhung gegenüber der im Gutachten angenommenen Frequentierung auszugehen, so daß die Gemeinde die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ausreichend ansieht.

- Grünordnung und Landespflege

1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Jerxheim. Das ca. 3,4 ha umfassende Gebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig als Siedlungsfläche bzw. als Bahnanlage gekennzeichnet. Die nach Süden und Westen anschließenden Überschwemmungsgebiete des "Triftgrabens" liegen danach in Vorsorgegebieten für Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Erholung.

Nutzung

Das Plangebiet erfährt derzeit unterschiedliche Nutzungen. Während der südliche Bereich bis auf zwei Grundstücke ackerbaulich intensiv genutzt wird, ist der nördliche Planbereich mit Ausnahme zweier Grundstücke im wesentlichen durch eine gehölzbestandene Ruderalfläche geprägt. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich befinden sich bebaute Grundstücke, die zum Teil leer stehen. Erschlossen wird die Fläche über drei Wege, die das Gelände in Ost-West-Richtung queren und unterschiedliche Ausbaustandards aufweisen.

2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Im Zuge dieser Planung wurde von der Landwirtschaftskammer Hannover im November 1997 eine Vegetationskartierung ⁸⁾ durchgeführt.

Im Rahmen der Kartierung wurden unterschiedliche Biotoptypen aufgenommen. Das südliche Plangebiet wird hauptsächlich von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 1,0 ha. Den Übergang zu den angrenzenden Wegeparzellen bilden schmale artenarme Ackerrandstreifen.

Im Südwesten und Südosten des Plangeltungsbereiches befinden sich nördlich des Erschließungsweges bebaute Flächen. Die insgesamt ca. 0,43 ha großen Grundstücke werden durch Ziergärten nach städtischem Vorbild geprägt und zeichnen sich durch eine relative Artenarmut aus.

⁸⁾ Landwirtschaftskammer Hannover, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt W. Reck, Vegetationskartierung zum Bebauungsplan "Jerxheim-Bahnhof", November 1997

Das nördliche Plangebiet wird im wesentlichen durch zwei Biotoptypen geprägt. Der östliche Bereich wird hierbei von einer ca. 0,26 ha großen intensiv gepflegten Gartenfläche eingenommen, die die Strukturen eines Ziergartens nach städtischem Vorbild aufweist. Der westliche Bereich wird von Ruderalflächen unterschiedlicher Ausprägungen bestimmt. Hierbei handelt es sich um Hochstaudenfluren frischer bis feuchter Standorte (Brennessel-Giersch Pflanzengesellschaft) entlang der Hecken und Wege sowie um Ruderalfluren trockener Standorte. Geprägt werden diese Pflanzengesellschaften durch Arten des Rainfarn-Beifuß-Gestrüpps und der Kletterfluren im Bereich von Gehölzen, sowie durch Arten der Natterkopf-Steinklee-Flur in den offenen Bereichen. In der nordwestlichen Ecke des Plangelungsbereichs befindet sich eine ruderale Landreitgrasflur. Im zentralen Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung eine Heckenstruktur. Der Bestand ist zum Teil lückig, zum Teil sehr dicht und stellt den Übergang von den intensiv bewirtschafteten Ackerfluren zu den ruderalen Standorten dar.

Bewertung

Die folgende Bewertung der vorgefundenen Biotopstrukturen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungssystems des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen 1/94 "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ).

Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das "Landschaftsbild". Anhand der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wird ermittelt, welche Bedeutung ein Gebiet für den Naturschutz hat. Dabei ist jedes Biotop getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zuzuordnen. Die Wertigkeit des Biotops wird hierbei durch drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1 (W 1): Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.
- Wertstufe 2 (W 2): Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.
- Wertstufe 3 (W 3): Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen. Die anschließende Festlegung des Kompensationsumfangs ergibt sich aus der Flächengröße und der Wertigkeit des betroffenen Biotops.

2.1 Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen unterschiedliche Wertigkeiten auf.

Landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 1,0 ha)

- ca. 1,98 ha Ackerland, naturferner Biotoptyp, intensive Nutzung, stark veränderte Standortverhältnisse => **W 3**

Gartenfläche (ca. 0,26 ha)

- ca. 0,26 ha Ziergarten, naturferner Biotoptyp, intensive Nutzung, stark veränderte Standortverhältnisse, strukturarm => **W 3**

Ruderalfläche (ca. 0,89 ha)

- ca. 0,89 ha Ruderalflurgesellschaften trockener bzw. frischer bis feuchter Ausprägung, anthropogen geprägte, bedingt naturferne Biotoptypen, Standortverhältnisse stärker verändert => **W 2**

Bebaute Grundstücke (ca. 0,58 ha)

- ca. 0,58 ha bebaute Grundstücke, versiegelte Fläche GRZ 0,2 - 0,6, stark veränderte Standortverhältnisse, strukturarm => **W 3**

Straße/Weg (ca. 0,62 ha)

- ca. 0,34 ha befestigte Wegefläche, künstlicher bzw. naturferner Biotoptyp => **W 3**
- ca. 0,28 ha asphaltierter Weg, künstlicher und naturferner Biotoptyp => **W 3**

2.2 Boden

Für den zu betrachtenden Planbereich ist durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Versiegelung und Verdichtung von einer starken Überprägung des Naturbodens auszugehen. Ein natürliches Bodengefüge ist nicht mehr vorhanden => **W 2**

2.3 Wasser - Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

2.4 Wasser - Grundwasser

Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Schienenanlagen) wie auch der derzeit betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Grundwassersituation als beeinträchtigt zu werten. => **W 2**

2.5 Luft

Das Schutzgut Luft ist auf der gesamten Fläche von Bedeutung, da nur ein geringer Teil der Fläche versiegelt ist (geringe Aufheizungsrate) und die Luft in dem Bereich als unbelastet bis gering belastet gelten kann. Zudem findet zwischen dem bebauten Ortsrand und dem unbelasteten Gebiet ein gewisser Klimaaustausch statt. => **W 2**

2.6 Landschaftsbild

Der Planbereich wird neben der freien, durch Ackerfluren gekennzeichneten Landschaft, von einzelnen Gebäuden und Gehölzgruppen bestimmt. Die Gebäudestruktur sowie die Freiflächennutzung stellen weitgehend für den ländlichen Raum untypische Bereiche dar. => **W 2-3**

Tabellarische Zusammenfassung der Bewertung

Bestand		Bewertung der Schutzgüter				
Biotoptyp	Größe	Arten und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft	Landschaftsbild
Ackerfläche	ca. 1,00 ha	WS 3	WS 2	WS 2	WS 2	WS 3
Gartenfläche	ca. 0,26 ha	WS 3	WS 2	WS 2	WS 2	WS 2
Ruderalgesellschaften	ca. 0,89 ha	WS 2	WS 2	WS 2	WS 2	WS 2
Wege/Straßen	ca. 0,62 ha	WS 3	WS 3	WS 3	WS 3	WS 3
Bebaute Grundstücke GRZ > 0,2	ca. 0,39 ha	WS 3	WS 2	WS 2	WS 2-3	WS 2
Gesamt	ca. 3,16 ha					

3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

3.1 Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan "Alter Bahnhof" soll das Plangebiet einer gemischten Nutzung zugeführt werden.

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) auf einer Fläche von ca. 3,16 ha vor. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Beseitigung und zum Umbau von Vegetation und Lebensräumen.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Grundsätzlich ist es möglich gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächenzahl durch bestimmte Nebenanlagen um bis zu 50 % zu überschreiten. Die Gemeinde Jerxheim erachtet jedoch die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Das tatsächlich erreichte Maß der baulichen Nutzung liegt i.d.R. niedriger. Durch die bestehenden Versiegelungen (ca. 0,62 ha) sowie die bestehenden Nutzungen, die in ihrem Bestand abgesichert werden sollen (ca. 0,43 ha bebaute Grundstücke) und die geplanten Grünflächen (ca. 0,66 ha) reduziert sich die Eingriffsfläche um ca. 1,71 ha auf eine Gesamtfläche von ca. 1,45 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird eine Gesamtversiegelung von ca. 0,44 ha planerisch vorbereitet. Die geplante Erschließung verläuft auf den bereits existierenden Trassen, so daß hier keine weiteren Eingriffe zu erwarten sind.

3.2 Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität werden die Auswirkungen der durch diese Planung vorbereiteten Bebauung auf die Schutzgüter bewertet. Der Eingriff findet auf einer Fläche von ca. 1,49 ha Größe statt und umfaßt die Biotoptypen.

- Ackerfläche (ca. 0,59 ha)
- Gartenfläche (ca. 0,26 ha)
- Ruderalgesellschaften (ca. 0,54 ha)
- bebaute Grundstücke (ca. 0,10 ha).

Durch eine Bebauung kommt es zum Verlust der dort vorhandenen Vegetation, die zum Teil eine Verringerung der Wertigkeit der Biotope nach sich zieht. In der Folge werden die vorhandenen Biotopstrukturen durch ein Dorfgebiet ersetzt. Dorfgebiete werden vom Landesamt für Ökologie wie folgt bewertet:

Schutzgut	Wertigkeit
Arten und Lebensgemeinschaften	Wertstufe 3
Boden	Wertstufe 2
Wasser	Wertstufe 2
Luft	Wertstufe 2
Landschaftsbild	Wertstufe 2

Darüber hinaus wird eine Versiegelung von ca. 0,44 ha planerisch vorbereitet.

a) Naturhaushalt

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche, wodurch es zu einem höheren Oberflächenabfluß und zu einer verminderten Grundwasserneubildungsrate kommt. Außerdem gehen unverbaute Flächen verloren, die, obwohl größtenteils intensiv bewirtschaftet, doch Lebens- und Nahrungsraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur, Luftaustausch sowie die Belastung der Luft durch Abgase und Emissionen) werden als gering eingestuft, da sowohl die räumliche Lage als auch die Größe der überplanten Fläche so beschaffen sind, daß dadurch nur geringe Beeinträchtigungen erfolgen.

b) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist hinsichtlich des Siedlungsrandes wie auch durch vereinzelte Gehölzbestände und der Bahntrasse durch eine gewisse Eigenart geprägt. Diese ist jedoch durch Einzelhäuser und landwirtschaftliche Gebäude, die ohne Eingrünung zur offenen Landschaft weithin sichtbar sind, gestört. Ei-

ne Verdichtung des südwestlichen Siedlungsrandes, wie auch die Ansiedlung neuer kleinerer Gewerbebetriebe wird das Landschaftsbild beeinträchtigen.

4.0 Anwendung der Eingriffsregelung

Durch die Planung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Es liegt somit ein Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vor.

Nach § 8 NNatG dürfen die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigen. Daraus leiten sich Vermeidungs- und Minimierungsgebote ab.

4.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Vermeidung

Nach regionalen Vorgaben wird hier Siedlungsfläche überplant, so daß keine Vorseorgegebiete für die Landwirtschaft, die an anderer Stelle des Gemeindegebietes in Anspruch zu nehmen wären, betroffen sind.

Das Landschaftsbild ist an dieser Stelle durch einzelne in die offene Landschaft hereinragende Gebäude beeinträchtigt. Durch die angestrebte Erweiterung der Siedlungsfläche nach Südwesten, besteht die Möglichkeit die einzelnen Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren. Darüber hinaus wird der Heckenbestand im zentralen Plangeltungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.2 Minimierung

Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, sind private Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken gem. § 14 (4) NBauO waserdurchlässig zu gestalten.

Innerhalb des Baugebietes wird für die Hecke am mittleren Weg ein Erhaltungs- und Entwicklungsgebot durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Maßnahmenumgrenzung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

- Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen

Tabellarische Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Biotoptyp	Größe	Schutzgut				
		Arten und Lebensgemeinschaften Bestand/Planung	Boden Bestand/Planung	Wasser Bestand/Planung	Luft Bestand/Planung	Landschaftsbild Bestand/Planung
Ackerfläche	ca. 0,59 ha	W 3 = > W 3	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 3 = > W 2
Gartenfläche	ca. 0,26 ha	W 3 = > W 3	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2
Ruderalgesellschaften	ca. 0,54 ha	W 2 = > W 3	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2
Bebaute Grundstücke	ca. 0,10 ha	W 3 = > W 3	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2	W 2 = > W 2

Fettdruck = erhebliche Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigungen sind hauptsächlich im Bereich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" zu finden. Betroffen ist hier die Ruderalgesellschaft im Nordwesten des Plangeltungsbereiches. Hier findet auf einer Fläche von ca. 0,54 ha ein Wertsprung von zwei auf drei statt. Eine Verbesserung der Situation erfolgt im Bereich des Schutzgutes "Landschaftsbild" auf den Ackerflächen. Hier erfolgt eine Wertsteigerung um eine Stufe. Mit Ausnahme der versiegelbaren Flächen (ca. 0,44 ha) sind die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" in ihrer Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

6 Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist jedes Schutzgut einzeln auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dabei soll für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" ein Verhältnis von 1 : 1, bei dem Schutzgut "Boden" ein Verhältnis von 1 : 0,3 bzw. bei wasserdurchlässigen Versiegelungen ein Verhältnis von 1 : 0,2 angestrebt werden.

6.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit Ausnahme der Ruderalgesellschaften im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereichs tritt keine Wertstufenveränderung ein, wenngleich Veränderungen der Arten und Lebensgemeinschaften von Gesellschaften landwirtschaftlich ge-

prägender Bereiche hin zu Gesellschaften von Hausgärten zu erwarten sind. Insbesondere für die Avifauna wird neuer Brutraum entstehen. Insofern ergibt sich hier sogar eine Verbesserung.

Etwa 0,44 ha können für Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch im Bereich der Ruderalgesellschaften auf einer Fläche von etwa 0,54 ha. Als Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff werden im zentralen Plangeltungsbereich rund 0,35 ha Ackerfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Ergänzung zur nördlich angrenzenden bestehenden Gehölzhecke festgesetzt. Im Rahmen einer natürlichen Sukzession soll sich hier die Gehölzstruktur der angrenzenden Hecke ausbreiten.

6.2 Boden

Den insgesamt ca. 0,44 ha neu versiegelbaren Straßen- und Bauflächen, deren Bodenqualität durch den Bebauungsplan verschlechtert werden kann, stehen ca. 0,35 ha Flächen (neu festgesetzte öffentliche Grünfläche und festgesetzte Pflanzstreifen) entgegen, auf denen Gehölzpflanzungen anzulegen sind bzw. die für eine Entwicklung von Gehölzen zur Verfügung stehen. Die mit der Durchwurzelung des Bodens einhergehende Durchlüftung des Bodens auf dieser Fläche kann die Beeinträchtigungen in einem Verhältnis von 1 : 0,8 ausgleichen.

6.3 Wasser - Grundwasser

Hinsichtlich des angewandten Rechenmodells ergeben sich keine weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Planbereich.

Die Beeinträchtigungen durch die Versiegelung werden durch die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden kompensiert.

6.4 Luft

Die Beseitigung der Kaltluftentstehungsflächen (Acker) wird durch die Pflanzung von Gehölzen auf den Grundstücken und der Gehölzentwicklung auf der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet kompensiert.

6.5 Landschaftsbild

Durch Eingrünungsmaßnahmen und Bauhöhenbeschränkungen wird versucht die Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild so weit wie möglich zu minimieren und auszugleichen. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen verbessern die Ortsrandsituation gegenüber dem Ist-Zustand.

7 Abwägung

Unter Berücksichtigung der dörflichen Eigenentwicklung des Ortes sowie unter dem Aspekt, daß an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine Ansiedlung mit einem geringeren Eingriff nicht möglich ist, erachtet die Gemeinde Jerxheim die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB), zumal die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gering sind und es sich bei Teilen des Planbereichs um eine

konventionell gedüngte Ackerfläche handelt, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist.

Die im Nordwesten des Planbereichs als Ruderalflur trockener Standorte zu charakterisierenden Bereiche bieten zwar Raum für mögliche Rote-Liste-Arten, sind aber nach Aussage der Vegetationskartierung ⁹⁾ leicht regenerierbar. Raum für eine mögliche Entwicklung bietet der Bebauungsplan innerhalb der an diesen Bereich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Baugrund

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** weist am 03.06.98 darauf hin, daß seine Beteiligung keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

- Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom AG** teilt am 26.05.98 mit, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen ist.

Die **ÜGW Schöningen** teilt am 11.06.98 mit, daß die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser durch die Erweiterung des bestehenden Netzes möglich ist. Die entstehenden Kosten werden gemäß AVBWasserV den Bauträgern angelastet.

Nach Mitteilung der **ÜZH** vom 02.06.98 ist die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ebenfalls durch Erweiterung des Netzes möglich. Die entstehenden Kosten werden gemäß AVBEltV den Bauträgern angelastet.

- Kampfmittel

Nach Auskunft der **Bezirksregierung Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst** – vom 02.07.98 bestehen gegen eine Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

⁹⁾ Landwirtschaftskammer Hannover, Vegetationskartierung zum Bebauungsplan Jerxheim Bahnhof, 1997

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 1 (6) erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Jerxheim hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 23.02.1999:

Als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege verweise ich erneut auf meine Stellungnahme vom 12.6.98. Die Abwägung der Ablehnung einer angegliederten ÖBV mit der Festsetzung von geneigten, roten Dachflächen ist denkmalpflegerisch nicht nachvollziehbar, da der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Bausubstanz damit nicht gewürdigt und ausreichend beachtet wird.

Für einen Orts- und Erörterungstermin steht Herr Oberkonservator Jung (Tel. 1 31 7) gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Helmstedt erhält Durchschrift dieses Schreibens.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Auf eine Festsetzung von gestalterischen Maßnahmen (Dachformen und -farben) wird verzichtet, da der Ortsteil Bahnhof Jerxheim insbesondere im Süden der Ortslage keine besondere, einheitliche Struktur und Gestalt aufweist. Das ehemalige Rangiergelände weist Nutzungen wie Wohnen, Lagerhallen und landwirtschaftliche Nebengebäude auf, die sich durch ihre verschiedenen Gebäudegestalten und Dachformen und -farben wesentlich unterscheiden und damit keine einheitliche Struktur aufweisen. Diese gemischte Struktur schlägt sich u.a. auch in Bezug auf die geschützten Denkmale nieder, die nur die ehemaligen Bahnhofsempfangsgebäude im nördlichen Bereich der Ortslage (Bahnhofstraße 30 und Halberstädter Straße 2) erfassen.

Diese Einzeldenkmale liegen rd. 150 m vom geplanten Rand des neuen Baugebietes entfernt. Neben bereits vorhandenen Gebäuden ist das geplante Baugebiet zudem durch die Schienenstrecke mit ihren Nebenanlagen von den Einzeldenkmalen getrennt.

In Bezug auf die Einsehbarkeit der Baudenkmale von Süden her ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt worden, so daß die neuen Gebäude, im Gegensatz zu den angelagerten Lagergebäuden, die Denkmale nicht überragen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen auf der einen und der Belange des Denkmalschutzes auf der anderen Seite, erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Festsetzungen als ausreichend (§ 1 (6) BauGB).

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 05.03.1999:

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange zuletzt unter dem 24.06.1998 eine Stellungnahme abgegeben und darin zwar der verfolgten Planungsabsicht an sich nicht widersprochen, aber eine Reihe von Planungsbeiträgen mit zum Teil grundsätzlicher Bedeutung mitgeteilt. Seither sind am Planentwurf und der Entwurfsbegründung Änderungen vorgenommen worden. Nunmehr beurteile ich die Planung folgendermaßen:

Bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nach wie vor keine schlüssige und lückenlose Abwägung dargestellt, die den Anforderungen des § 1a BauGB entspricht. Schon eine nur oberflächliche Betrachtung der vorliegenden Vegetationskartierung zeigt, daß der Ausgangszustand einen nicht unerheblichen Wert aufweist, der durch den planbedingten Eingriff notwendigerweise weitgehend verlorengehen wird. Zwar ist inzwischen der Wertstufensprung be-

rücksichtigt, der sich bezüglich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" beim Übergang von Ruderalflächen zu Hausgärten ergibt, hierfür, für den Wertverlust infolge der zukünftigen Insel-lage der "öffentlichen Grünfläche" und auch für die planbedingte Versiegelung von Flächen vermag ich aber keine Kompensation zu erkennen. Beim Schutzgut "Boden" ist die eintretende Versiegelung nämlich nach dem verwendeten Bewertungsmodell unabhängig davon zu kompensieren, ob es zu einem Wertstufensprung kommt.

Kompensation bedeutet dabei, daß es zu einer echten Aufwertung kommen muß; die bloße Konser-vierung des vorgefundenen Zustandes reicht nicht aus. Eine solche Aufwertung in dem erforderli-chen Umfang vermag ich jedoch nicht zu erkennen. Die "Haben-Seite" der Bilanz ist also noch in bedenklicher Weise unvollständig. Es fehlt überhaupt eine echte Bilanzierung, die für den vorgefun-den und den plangemäßen Zustand jeweils das Produkt aus Fläche und Wertigkeit gegenüber-stellt. Ich empfehle dringend, dazu nochmals mit dem Umweltamt in meinem Hause als Untere Na-turschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Beschluß:

Die umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB sind durch eine fundierte Bestandsauf-nahme (Vegetationskartierung zum Bebauungsplan "Jerxheim-Bahnhof" von der Landwirt-schaftskammer Hannover) und der sich darauf stützenden Bilanzierung nach dem Bewer-tungssystem des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94 (NLÖ) berück-sichtigt worden. Aufbauend auf das Bilanzierungsergebnis wurden weitgehende Aus-gleichsmaßnahmen (Anpflanzungsfestsetzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt, die die Eingriffe in einem hohen Maße ausgleichen können, so daß die Stellungnahme der unteren Natur-schutzbehörde nicht nachzuvollziehen ist.

Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung des Ortes auf der einen und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der anderen Seite, erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Festsetzungen und Maßnahmen als ausreichend (§ 1 (6) BauGB).

Über die Notwendigkeit einer zentralen Abwasserbeseitigung besteht offensichtlich Einvernehmen. Bezüglich der verfügbaren Reinigungskapazität der Kläranlage in Jerxheim-Bahnhof beurteile ich die Situation jedoch anders als die Gemeinde, die eine Kapazitätserhöhung vor Realisierung des Bauge-bietes ausweislich der Aussagen auf Seite 5 der Entwurfsbegründung nicht vorsieht. Demgegenüber habe ich bereits in der vorausgegangenen Stellungnahme aufgezeigt, daß die Kapazität der vorhan-denen Kläranlage erschöpft ist; dabei bleibt es auch heute. Unter diesen Umständen werde ich spä-estens im Rahmen der durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen haben, ob die Zu-lässigkeitsvoraussetzung "Sicherung der Erschließung" aus § 30 Abs.1 BauGB erfüllt ist. Zur Siche-rung der Erschließung gehört notwendigerweise auch die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde wird die Kapazität der Kläranlage Jerxheim-Bahnhof vor einer Planrealisie-rung im Rahmen der Notwendigkeit anpassen, so daß die Erschließung gemäß § 30 (1) BauGB gesichert werden wird.

Die Problematik des Schallschutzes hat die Gemeinde bei der jetzt vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes dadurch entschärft, daß sie den Geltungsbereich des Planes verkleinert und insbesondere auf dasjenige Bauland verzichtet hat, daß durch die Schallimmissionen von der B 244 und dem jenseits davon ansässigen Speditionsbetrieb besonders belastet gewesen wäre. Mit dieser Planungsentscheidung ist die Konfliktsituation, die ich in meiner Stellungnahme vom 24.06.1998 für die Baugebiete "MDe1" aufgezeigt hatte, jedenfalls formal ausgeräumt. Für die Flächen unmittel-bar entlang der Eisenbahnstrecke im Norden des Planbereiches bleibt es dagegen bei den Beden-ken, die ich schon in der vorausgegangenen Stellungnahme geäußert hatte. Den Hinweis bezüglich des Lückenschlusses zwischen Jerxheim und Dedeleben und des damit verbundenen höheren Ver-kehrsaufkommens auf der Strecke hat der Zweckverband Großraum Braunschweig inzwischen be-kräftigt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Eine weitere Einschränkung des nördlichen Planbereichs wird als nicht erforderlich angesehen. Da die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 am Tage für Dorfgebiete in Bezug auf die Schienenverkehrsgeräusche eingehalten werden, wird auch im MD 1 die angesprochene Freiflächennutzung für zugeordnete Wohngebäude als möglich erachtet. Die Errichtung von Wohnhäusern ist nur im südlichen Teilbereich (MD 2) möglich, wobei aufgrund der Spitzenpegel Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile bestehen.

Im Hinblick auf die Körperschallübertragung geht die Gemeinde davon aus, daß es sich nicht um Dauerereignisse, sondern um "seltene" Einzelereignisse handelt. Zur besseren Berücksichtigung der Spitzenpegel und der Körperschallübertragung wird die Wohnnutzung im Lärmpegelbereich III des MD 2 allerdings dahingehend eingeschränkt, daß Wohn- und Schlafräumfenster in den der Bahnlinie zugewandten Hausseiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht zulässig sind.

Nach Rücksprache mit Herrn Wolff vom Zweckverband Großraum Braunschweig als Träger des Nahverkehrs ist nach einem Lückenschluß zwischen Jerxheim und Dedeleben zwischen 5.00 und 23.00 Uhr mit einer stündlichen Zugfrequenzierung durch den Nahverkehr zu rechnen. Demgegenüber geht das vorliegende Schallgutachten von 22 Zügen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr und 2 Zügen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr aus, so daß die im Gutachten angenommene Streckenfrequentierung auch einen zusätzlichen Verkehr von 5 Zügen in 24 h abdeckt.

Das angesprochene erhöhte Verkehrsaufkommen ist nach dem derzeitigen Stand der Planung daher vollständig in die Bewertung eingeflossen.

Unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der einen und der Eigenentwicklung des Ortsteiles auf der anderen Seite, erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 1 (6) BauGB).

Auch die Tatsache, daß sich südlich des Planbereiches auf dem Flurstück 22/4 eine Altablagerung befindet, hat die Gemeinde offensichtlich bewogen, den Planbereich zu verkleinern und auf das "eingeschränkte Dorfgebiet" jenseits des dort verlaufenden Weges zu verzichten. Außerdem hat die Gemeinde die Altablagerung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Damit ist mein diesbezüglicher Planungsbeitrag aus der Stellungnahme vom 24.06.1998 hinreichend berücksichtigt.

Bezüglich der Nutzbarkeit des überplanten Geländes im Hinblick auf etwaige Bodenverunreinigungen aus der Zeit des Bahnbetriebes bleibt es im übrigen bei der grundsätzlichen Zustimmung, die ich in der vorausgegangenen Stellungnahme geäußert habe, aber ebenso auch bei den damals mitgeteilten Einschränkungen.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt die Hinweise des Landkreises zur Kenntnis. Auf die Mitteilungspflicht beim Auffinden von Altlasten ist ein Hinweis in der Begründung – Pkt. Altlasten – erfolgt.

Anstelle der beiden Wendeplätze am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist nunmehr eine "Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" vorgesehen, die die beiden von der Halberstädter Straße nach Westen führenden Erschließungsstraßen miteinander verbinden und damit die Wendeplätze überflüssig machen soll. Damit bin ich grundsätzlich einverstanden; ob freilich die Beschränkung auf "Anliegerverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge" wesentliche praktische Bedeutung erlangen wird, darf bezweifelt werden. Insofern könnte es auch bei einer "Straßenverkehrsfläche" ohne besondere Zweckbestimmung bleiben.

Wegen der Tragbarkeit der Kosten, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen werden, habe ich nach wie vor keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, daß das Baugebiet zügig in Anspruch genommen wird und demzufolge die entsprechenden Beiträge erhoben werden können.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kostenbelastung zur Kenntnis.

Begründung:

Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erlaubt einen regulären Erschließungsverkehr der bahnseitig gelegenen Baugrundstücke.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 25.03.1999:

In meiner Stellungnahme vom 05.03.1999 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplan-Entwurfes hatte ich mitgeteilt, der bereits früher mitgeteilte Planungsbeitrag bezüglich des Verhältnisses zwischen der Altablagerung südlich des Planungsbereiches und dem geplanten Baugebiet sein nunmehr hinreichend berücksichtigt. Diese Aussage ist mißverständlich formuliert; ich präzisiere sie deshalb zur Klarstellung folgendermaßen.

Nach wie vor bleibt es dabei, daß ich die gewählten Festsetzungen für ein *mögliches* Ergebnis des Planungsvorganges halte, und der früher mitgeteilte Planungsbeitrag ist insofern berücksichtigt, als sich die Gemeinde der Problematik der Nachbarschaft zwischen Baugebiet und Altablagerung offensichtlich bewußt ist, wie sich aus der Kennzeichnung im Bebauungsplan ergibt.

Dies ändert freilich nichts daran, daß die Gemeinde mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gegenüber den zukünftigen Bauherren die Haftung dafür übernimmt, daß das ausgewiesene Baugebiet tatsächlich bestimmungsgemäß nutzbar ist. Dies folgt aus § 839 des Bürgerlichen Gesetzbuches, der die Haftung bei Amtspflichtverletzung regelt. Deshalb empfiehlt es sich durchaus, dem erkannten Sachverhalt im eigenen Interesse so weit nachzugehen, daß die Gefahr einer Inanspruchnahme der Gemeinde durch Bauherren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Zu diesem Zweck erscheint die in der Stellungnahme vom 25.06.1998 empfohlene Gefährdungsabschätzung anhand der Bodengasse nach wie vor sinnvoll.

Wie ich mitgeteilt hatte, ist in der nämlichen Altablagerung auch Hausmüll enthalten, dessen Zersetzung erfahrungsgemäß zur Freisetzung von Methan führt. Dieses Gas kann sich abhängig von der Bodenbeschaffenheit seinen Weg auch in benachbarte Flächen suchen, sich in Hohlräumen (z.B. auch Kellerräumen) sammeln und dort mit Luft explosive Gemische bilden.

Zur weiteren Beratung steht die technische Abteilung des Umweltamtes in meinem Hause zur Verfügung.

Beschluß:

Die Gemeinde hat vor Satzungsbeschluß eine Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit dem Landkreis Helmstedt – Umweltamt – veranlaßt. Danach sind Beeinträchtigungen auf die festgesetzten Baugebiete nicht zu erwarten.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 09.03.1999:

Dem zurzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan "Alter Bahnhof" stimme ich nicht zu.

Das von mir geforderte Gespräch über die Erschließung aus meiner Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch hat leider nicht stattgefunden.

Meine Bedenken und Anregungen aus dieser Stellungnahme vom 23.06.98 wurden weder in der Begründung noch in der zeichnerischen Darstellung berücksichtigt.

Die dargestellten öffentlichen Straßenflächen angrenzend an die B 244 reichen nicht aus, um eine neue Straßeneinmündung in die Bundesstraße verkehrsgerecht herzustellen.

Die Konsequenz der in der Begründung beschriebenen rechtlichen Absicherung der Straßenausbaumaßnahmen ist die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Diese gewählte Form ist sehr kostenaufwendig und bedeutet eine große zeitliche Verzögerung bis zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Um dem o. a. Bebauungsplan zustimmen zu können, ist die nördliche Erschließungsstraße aus der zeichnerischen Darstellung herauszunehmen und die südliche Erschließung möglichst als "echte" Kreuzung mit dem "Fabrikweg" herzustellen.

Über diesen Anschluß ist rechtzeitig vor Baubeginn mit mir eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Hierin wird u. a. geregelt, daß alle Bau-, Mehrunterhaltungs- und Folgekosten zu Ihren Lasten

gehen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und mir 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Im Rahmen der Ausweisung der neuen Erschließungsstraße in die Bundesstraße ist auch für den Fußgänger eine gesonderte Verkehrsfläche parallel zur B 244 anzulegen. Auch hierüber sind weitere Einzelheiten im Rahmen der abzuschließenden Vereinbarung zu regeln.

Abschließend weise ich darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der B 244 für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der östliche Teilbereich der nördlichen Erschließungsstraße wird vom Satzungsbeschluß ausgenommen.

Begründung:

Die Gemeinde wird im Zuge der Straßenausbauplanung eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel abschließen.

Auf die Festsetzung eines nördlichen Straßenanschlusses an die B 244 wird verzichtet. Die Erschließung der bahnseitig gelegenen, nördlichen Baugrundstücke ist über die südliche Straßeneinmündung zur B 244 und der anschließenden Anliegerstraße weiterhin gegeben.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, Stellungnahme vom 24.02.1999:

Wie bereits im Schreiben vom 16.06.1998 ausgeführt wurde, sollte hinsichtlich der Nutzung der Zuwegung von landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen eine einvernehmliche Regelung mit der Feldinteressentschaft angestrebt werden.

Beschluß:

Bezüglich der Erschließung der Baugebiete wird die Gemeinde eine einvernehmliche Lösung mit der Feldinteressentschaft herbeiführen.

Deutsche Bahn Immobilien GmbH (DBImm), Braunschweig, Stellungnahme vom 17.02.1999:

keine Anregungen

Sonst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.06.1998 – NNB 1304; Lwb 190/98 (BS) die auch weiterhin aktuell ist.

Mit Schreiben vom 05.06.1998 gab die Deutsche Bahn folgende Stellungnahme ab:

Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Bei der Bepflanzung der parallel zur Grenze der Deutschen Bahn AG verlaufenden Flächen bitten wir um Berücksichtigung unserer "Hinweise zur Bepflanzung an Bahnstrecken", die Ihnen sicherlich vorliegen.

Auch bitten wir zu berücksichtigen, daß bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen ist und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen sind.

Weitere Einwände oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Begründung wurde bereits Hinweislich ergänzt.

Überland-Zentrale Helmstedt, Stellungnahme vom 17.02.1999:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.06.1998. Weitere Anregungen sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Mit Schreiben vom 02.06.1998 gab die Überland-Zentrale Helmstedt folgende Stellungnahme ab:

Die uns mit Schreiben der Gemeinde Jerxheim vom 18.05.98 übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwendungen.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten wird eine Erweiterung unseres Niederspannungsnetzes erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel werden wir zu gegebener Zeit mit der Gemeinde und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluß:

Die Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 02.03.1999:

Als Aufgabenträger des öffentlichen Personennahverkehrs im Großraum Braunschweig und Träger der Regionalplanung nehme ich zu den oben genannten Bauleitplänen wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 05.02.1999 hat mich die Samtgemeinde Heeseberg bzw. die Gemeinde Jerxheim an dem o. g. Verfahren beteiligt. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Anregungen des Großraumverbandes berücksichtigt wurden, die mit Schreiben vom 08.06.1998 an das Büro für Stadtplanung Dr. Schwerdt, gesandt wurden. Daher wiederhole ich die Stellungnahme:

"Im Rahmen meiner ÖPNV-Konzeption soll die Kursbuchstrecke 312 von Braunschweig über Wolfenbüttel und Jerxheim nach Helmstedt in Zukunft stärker befahren, ein Lückenschluß vom Bahnhof Jerxheim nach Dedeleben eingerichtet und der Bahnhof Jerxheim an die Bundesstraße B 244 verlegt werden. Der Bahnhof wird voraussichtlich 2-gleisig angelegt. Im Bereich des neuen Bahnhofes soll eine Verknüpfung mit anderen ÖPNV-Angeboten stattfinden.

Durch die Bebauung darf der geplante Betrieb auf der Eisenbahnstrecke nicht eingeschränkt werden. Forderungen an den Betreiber der Schienenstrecke sind auszuschließen."

Die erforderlichen Flächen sind freizuhalten.

Da aus den übersandten Planunterlagen nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, inwieweit die oben genannten Entwicklungsvorstellungen und Ziele tangiert oder behindert werden, bitte ich um nähere Abstimmung der Planungen mit Herrn Dr. Wolff (Abteilung Regionalverkehr, Telefon 0531/24262-21).

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden beibehalten.

Begründung:

Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Wolff vom Zweckverband Großraum Braunschweig wird es östlich des Bahnüberganges der B 244 zum zweigleisigen Ausbau bzw. zur Erstellung einer Halteplattform kommen. Notwendigerweise wird das zweite Gleis erst westlich des Bahnüberganges in das vorhandene einscheren. Da zur Zeit jedoch nicht feststeht, ob das zweite Gleis südlich oder nördlich der vorhandenen Gleisanlage angelegt wird, hält die Gemeinde an den bestehenden Planfestsetzungen fest.

Aufgrund der festgesetzten Straßenparzelle mit rd. 10 m Breite im Osten ist hier ein zweites Gleis denkbar.

Im Rahmen der Straßenausbauplanungen wird der Zweckverband vor der Realisierung beteiligt, so daß keine Flächenkollisionen zu erwarten sind.

Bez. Reg. Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Nds., Stellungnahme vom 18.02.1999:

Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens der Bezirksregierung Hannover, Dez. 505 Kampfmittelbeseitigung, keine Bombardierung bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich bekannt sind.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als öffentliche Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch im § 24 BauGB geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und die Pflege der öffentlichen Grünfläche sind durch die Gemeinde Jerxheim vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ¹⁰⁾
- Grenzregelung ¹⁰⁾
- Enteignung ¹⁰⁾

¹⁰⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.1.1 Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und Grünflächen
- 3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung.
- 3.1.3 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
- 3.1.4 Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neuen Erschließungsstraßen werden an die vorhandene Straßenführung anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind z. Zt. keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und die Pflege der öffentlichen Grünfläche werden durch die Gemeinde Jerxheim im Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Heeseberg vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "Alter Bahnhof", Gemeinde Jerxheim, Samtgemeinde Heeseberg

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen und der Grünflächen	rd. DM	49.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung, Pflegemaßnahmen der Grünflächen	rd. DM	1.280.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	1.329.000,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	1.329.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	1.196.100,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	132.900,00
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	560.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 08.02.1999 bis 08.03.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 02.02.2000 durch den Rat der Gemeinde Jerxheim als Begründung zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" beschlossen.

Jerxheim, den 28. Sep. 2000

gez. A. Vogler
(Bürgermeister)

Siegel