

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000,
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B 5 - 796/88.

Es wird festgestellt und hiermit be-
glaubigt, daß die Abschrift des Be-
bauungsplanes mit der vorgelegten
Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 5. Juli 1999



Bürgermeister

J. A. [Signature]

GEMEINDE LEHRE
ORTSCHAFT WENDHAUSEN

GEWERBEGEBIET

BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET",

GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT WENDHAUSEN, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

1992-1998

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT

MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, Th. GÖRNER, M. KLESEN;

F. SCHWERDT;

M. CRONE, G. WINNER;

I. BÜSING, B. HAUFÉ-FRICKE, A. MANGANO, K. MÜLLER

BEGRÜNDUNG

Stand: 11/98, § 10(3) BauGB, Bu/FS/IB
zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET", Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis
Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.400 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Ortslage Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vorrangig Entwicklungsvorhaben durchzuführen ²⁾.

Lehre hat die Entwicklungsaufgaben Wohnen und gewerbliche Wirtschaft. Die Gemeinde 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) bei Wendhausen Anschluß an das interregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird heute über Buslinien abgewickelt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird teilweise aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre entwickelt. Dabei waren die Flächen des Geltungsbereiches Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist z. Zt. mit Stand der 15. Änderung wirksam. Im Rahmen der Entwicklung des Sondergebietes für den Autorastpark war die Flächennutzungsplanung auf die damalige Planung abgestellt worden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist entlang der Autobahn, der Bundesstraße und an dem landwirtschaftlichen Weg eine Grünfläche ausgewiesen. Eine Planungsabsicht bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung war die Begrünung der Flächen innerhalb der Bauverbotszonen von B 248 und A 2, da diese Flächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Bebauung in Straßennähe nicht möglich. Aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen, um die Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen berücksichtigen zu dürfen, was zu einer höheren Ausnutzung des Gewerbegebietes beiträgt, wird es als angemessen erachtet, die Sicherung von Grünflächen entlang des landwirtschaftlichen Weges durch Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB vorzusehen. Entlang der Autobahn werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan nach wie vor den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht, die durch die Flächennutzungsplanung verfolgt wurden.

¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

²⁾ vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994
Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Der Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET" war vom Rat der Gemeinde Lehre am 19.12.1991 als Satzung beschlossen worden; der Antrag auf Anzeige des Bebauungsplanes wurde beim Landkreis Helmstedt gestellt. Mit Schreiben 01.09.1992 hat der Landkreis Helmstedt eine Verletzung des Gebotes der gerechten Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes beanstandet. Zur Behebung des Mangels wurde es erforderlich, den Satzungsbeschluß aufzuheben, ein zusätzliches Beteiligungsverfahren gem. § 3 (3) BauGB durchzuführen und nach einer erneuten Abwägung sowie eines neuen Satzungsbeschlusses mit neuem Anzeigeverfahren zu schließen.

Dieses Verfahren wird nunmehr nach einer grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes, vor allem im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes und der Grünordnung sowie der Erschließungsvorstellungen des Grundeigentümers durchgeführt. Durch die am 01.01.1998 in Kraft getretene Neufassung des Baugesetzbuches hat die Gemeinde nunmehr die Möglichkeit, aufgrund der Überleitungsvorschriften des § 233 (1) BauGB das Bauleitplanverfahren nach den neuen Vorschriften weiterzuführen. Davon wird Gebrauch gemacht; der Bebauungsplan soll nach dem Satzungsbeschluß gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung in Kraft treten unter Verzicht auf ein Anzeigeverfahren.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es erforderlich geworden, eine Fläche für Ersatzmaßnahmen zu benennen auf der der Eingriff, den der Bauleitplan in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, kompensiert werden kann.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um in der Gemeinde Lehre eine Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen. Die Gemeinde hat z. Zt. nur sehr wenige Gewerbeflächen aufzuweisen. Es bestehen dringende Nachfragen einerseits von ortsansässigen Gewerbetreibenden, die sich an ihrem derzeitigen Standort nicht im erforderlichen Umfang erweitern können, und andererseits von überregional tätigen Unternehmen, die sich mit ihren Betrieben in das Gemeindegebiet verlagern möchten. Durch die Ansiedlung von neuen Betrieben soll die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt und die vorhandene günstige verkehrliche Erschließung (Bundesstraße B 248, Autobahn A 2) in unmittelbarer Nähe ausgenutzt werden. Hinzukommt, daß derzeit im Landkreis Helmstedt keinerlei Gewerbeflächen verfügbar sind. Insofern wird hier auch ein Beitrag geleistet, dieses Defizit abzubauen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich eine gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Hieraus wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Gewerbegebiet entwickelt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungen eingeschränkt. Dies liegt in erster Linie in den Anforderungen an den Emissionsschutz begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossigkeit sowie die Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Um den zukünftig anzusiedelnden Betrieben einen gewissen Entwicklungsspielraum zu geben, wird auf die Festsetzung von Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen verzichtet. Aufgrund der Eigenart eines Gewerbegebietes läßt sich weder die offene noch die geschlossene Bauweise festsetzen. Die Gebäude sind ggf. länger als 50 m, ein Grenzabstand ist jedoch angebracht oder ergibt sich aus der Gebäude-

und Grundstücksfunktion. Um den Gewerbebetrieben die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu überlassen, wird keine Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Bauhöhenbeschränkungszone des Flughafens Braunschweig-Waggum. Sie beträgt hier 134 m über Flughafenbezugspunkt. Da der Flughafenbezugspunkt 84 m üNN und das Baugebiet etwa 88 m üNN liegt, bedeutet die nachrichtliche Übernahme keine Einschränkung für das Baugebiet.

Die Nutzungseinschränkungen im Plangeltungsbereich sind einerseits schalltechnisch begründet. So können Wohnnutzungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A 2 und dem Autorastpark Wendhausen nicht zugelassen werden. Andererseits sind aufgrund der nördlich angrenzenden Wohngebäude Einschränkungen der Schallemissionen der Betriebe festgesetzt. Hierauf wird im Abschnitt "Immissionsschutz" näher eingegangen.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Plangeltungsbereich einige Einzelhandelssortimente nicht zulässig. Dies liegt darin begründet, daß das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im Kreuzungsbereich Planstraße/B 248 sich nicht zu stark erhöhen soll. Dabei ist auch an die Sicherheit von Fußgängern gedacht, die aus der Ortslage Wendhausen die B 248 zum Erreichen der Handelseinrichtungen überqueren müßten. Der Ausschluß von Tankstellen im Plangebiet erfolgte, da unmittelbar östlich der Autorastpark Wendhausen mit einer großen Tank- und Rastanlage anschließt. Eine Konkurrenzsituation ist an diesem Standort nicht beabsichtigt. Der Ausschluß von Sportanlagen wird ebenfalls durch die Verkehrssituation begründet.

Im Baugebiet befindet sich eine Altablagerung, bestehend aus Bauschutt. Auf sie wird im Abschnitt "Altlasten" näher eingegangen. Aufgrund der Ablagerungen ist mit zum Teil hohen Setzungen und erheblich erschwertem Gründungsaufwand zu rechnen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird aus Richtung Norden von der Bundesstraße B 248 über einen bereits vorhandenen Weg erschlossen. Der Knotenpunkt Planstraße/ B 248 ist Bestandteil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Autorastpark Wendhausen"; der Knotenpunkt ist bereits ausgebaut. Während des Bauleitplanverfahrens ist der Knotenpunkt weiter ausgebaut worden: eine separate Rechtsabbiegespur zum Autohof ist eingerichtet worden. Hierzu waren Teilflächen des Plangebietes von der Bundesstraßenverwaltung erworben worden. Der Ausbau des Knotens wurde im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbauamt geregelt. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan nunmehr als Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden. Ein weiteres Bauleitplanverfahren war für diese Planänderung entbehrlich; denn es handelt sich hier um eine Korrektur aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahme, welche im Einvernehmen aller Betroffener (Grundeigentümer/ Landkreis, Straßenbauamt, Gemeinde) eingeleitet wurde.

Zur weiteren Erschließung des Plangeltungsbereiches ist eine Stichstraße mit Wendeplatz vorgesehen. Sie ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) auszubauen.

Vor der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen ist zu prüfen, ob Gas aus der Hausmülldeponie in den Bereich der Erschließungsanlage ausgast und somit eine gasundurchdringliche Abschottung der Anlage zur Hausmülldeponiefläche (Grünfläche) einzubauen ist.

Der Plangeltungsbereich erfaßt darüber hinaus einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg und sichert diesen in seinem Bestand, da er benötigt wird, um die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Autobahn zu erreichen.

Im Süden des Gebietes entlang der A 2 und im Westen entlang der B 248 sind nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes von der Bebauung freizuhalten Flächen von 40 bzw. 20 m, gemessen ab dem dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. Dabei ist bereits der dreistreifige Ausbau der A 2 in der Planzeichnung berücksichtigt worden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Die erforderlichen Stellflächen und Garagen sind jedoch auf den einzelnen Betriebsgrundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen. Die Stellplatzgestaltung ist unter grünordnerischen Gesichtspunkten über eine textliche Festsetzung vorgegeben.

Da die Planstraßen den Begegnungsverkehr von Lkw und landwirtschaftlichen Fahrzeugen aufzunehmen haben, können nur in begrenztem Umfang Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Dies ist auch städtebaulich beabsichtigt, um in unmittelbarer Nähe zur Autobahn das Parken zu Übernachtungszwecken zu unterbinden.

- Grünflächen

Neben der Bauschuttdeponie, die sich innerhalb des Gewerbegebietes befindet, liegt im Plangebiet auch eine Hausmülldeponie. Auf sie wird im Abschnitt „Altlasten“ näher eingegangen.

Da in diesem Bereich Gasemissionen auftreten und verstärkt Setzungen zu erwarten sind, steht die Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Um darüber hinaus zur Gefahrenabwehr den Zugang durch die Öffentlichkeit auszuschließen, wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Es erfolgt eine Einfriedung; der Bereich der sich als Ruderalflur darstellt, wird der natürlichen Sukzession überlassen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze der Ortschaft Wendhausen für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Gasversorgung innerhalb der Ortschaft ist ausgebaut. Für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen werden Angaben des Wasserverbandes Weddel - Lehre beachtet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Sofern Sondermüll anfällt, ist dieser durch den Verursacher auf dafür geeigneten Deponien zu entsorgen.

Die Entwässerung wird über das auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Lehre vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt.

- Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine bis in die 70er Jahre genutzte Deponie, auf der neben Bauschutt auch Hausmüll abgelagert wurde. Die "Altablagerung Wendhausen" wird im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Anlagennummer 154 014 4008 geführt.

Die heute verfüllte Deponie umfaßt eine Fläche von ca. 12.000 m².

Bei Vorerkundungsmaßnahmen des Institutes für Geologie und Paläontologie der TU Braunschweig wurde ein z.T. hohes Deponiegaspotential festgestellt, so daß im Zuge die-

ses Planverfahrens ein Gutachten ³⁾ veranlaßt wurde. Neben einer Beurteilung der örtlichen Belastungssituation und einer Abschätzung des Gefahrenpotentials stellt die Untersuchung auch Konzepte zur Sanierung dar.

Danach besteht für den überwiegenden Bereich der Einlagerungen kein hohes besorgniserregendes Schadstoffpotential. Hier ist lediglich davon auszugehen, daß örtlich und von der Konzentration begrenzt umweltrelevante Stoffe (z.B. höhere Schwermetallgehalte) in der Altablagerung vorliegen.

Innerhalb einer relativ gut abzugrenzenden Teilfläche im nordöstlichen Bereich der Altablagerung erbrachten die Untersuchungen dagegen eine zum Teil beachtliche Belastung der Bodengase mit Methan (Deponiegas). Die gemessenen Methankonzentrationen erreichten dabei Werte von ca. 30 Vol%. Da Methan bei der anaeroben Umsetzung von abbaubaren Abfällen entsteht, wird durch die nachgewiesene Ausbreitung der Deponiegase der offensichtliche Hausmüllbereich im Gegensatz zum Bauschuttbereich gekennzeichnet.

Außer der hier vorhandenen Deponiegasbelastung in der Bodenluft *"kann aus der Schadstoffbelastung des Bodens bzw. der eingelagerten Abfälle sowie des Grundwassers für die Altablagerung kein hohes oder erhöhtes Gefahrenpotential für die Umwelt und die geplante Nutzung abgeleitet werden. [...]"*

Im Falle einer baulichen bzw. gewerblichen Nutzung dieser Teilfläche können aufgrund des vorhandenen Methangehaltes in der Bodenluft Unfallgefahren infolge von Explosionen, Bränden und Erstickungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich von Leitungstrassen mit gaswegsamen Verfüllungen (Kiese, Sande) breitet sich Deponiegas beispielsweise begünstigt aus (Weg des geringsten Widerstandes). Dabei können beachtliche Mengen Gas in angeschlossene Schächte und Bauwerke, sofern diese Risse aufweisen, Luft verdrängen, so daß es zu Sauerstoffmangel (Erstickungsgefahr) und explosionsfähigen Gemischbildungen kommen kann.

Methan kann im Gemisch mit Luft innerhalb bestimmter Grenzen (obere und untere Zündgrenze, 5 - 15 Vol.-%) durch eine Zündquelle zur Explosion gebracht werden. Gasgemische ober- oder unterhalb dieser Grenzen sind nicht explosionsfähig, bei Gehalten größer als 15 Vol.-% besteht jedoch Brandgefahr.

Solange das Deponiegas allerdings über die gesamte Oberfläche des beeinträchtigten Bereiches der Altablagerung entweichen kann und dabei ausreichend durch Luft verdünnt wird, ist eine unmittelbare Gefährdung nicht zu befürchten.

Wegen des genannten Gefahrenpotentials sollte insbesondere ohne die Durchführung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen von einer direkten Bebauung des betroffenen Bereiches abgesehen werden. Solange noch meßbare Deponiegaskonzentrationen feststellbar sind und eine Bebauung unbedingt erforderlich bzw. gewünscht ist, sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zwingend notwendig.

Nach Abschluß der Arbeiten kann die Planungsfläche vorläufig in vier Bereiche eingeteilt werden. Der Bereich hoher oder erhöhter Methankonzentrationen ist ohne die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen weitgehender Restriktionen bzw. des generellen Verbotes hinsichtlich einer baulichen Nutzung ausgesetzt. Die restliche Altablagerungsfläche (Bauschutt) ist ebenfalls Nutzungseinschränkungen ausgesetzt". ⁴⁾

³⁾ IWB - Ingenieurgesellschaft mbH Braunschweig, Altablagerung Wendhausen, Erkundung- und Sanierungskonzeption, Braunschweig, 12.03.1991 und 31.05.1991

⁴⁾ IWB - Ingenieurgesellschaft mbH Braunschweig, Altablagerung Wendhausen, Erkundung- und Sanierungskonzeption, Braunschweig, 12.03.1991 und 31.05.1991

Die Restriktionen bezüglich des "Bauschuttbereiches" beziehen sich auf mögliche Geländeabsackungen. Hier ist eine Bebauung ohne vorherige Sanierung nur zulässig, wenn erhöhte Anforderungen an die Standsicherheit und Belüftung der Gebäude (Statik, Gründung, Zwangsbelüftung) erfüllt werden.

Für den "Hausmüllbereich" ist bei Verzicht einer Sanierung als Sicherungsmaßnahme die Unterbrechung der Gaswegsamkeiten in benachbarte, bislang weitgehend unbelastete Bereiche bei gleichzeitigen Nutzungseinschränkungen (Ordnungsmaßnahmen) denkbar. Als weitere Ordnungsmaßnahmen nennt das Gutachten u.a. den Verzicht auf Kellerräume, die Abdichtung des Gründungsbereiches und andere technische Maßnahmen.

Für den Fall, daß eine Sanierung der Altablagerung vorgenommen werden sollte, gibt das Gutachten im Teil II "Sanierungskonzeption Hinweise und Vorschläge".

Da davon auszugehen ist, daß sich die Deponiegasbildung im Laufe der Jahre verringert, wurde 1995 ein Ergänzungsgutachten ⁵⁾ bezüglich des zentralen "Hausmüllbereiches" erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß aus den durchgeführten Gasmessungen und den gemessenen geringeren Methangehalten nicht unmittelbar auf einen fortschreitenden Abbau zu schließen ist. Um eine Tendenz über den Verlauf der Gasemissionen zu erhalten, schlägt das Gutachten eine Beprobung der Gasmeßstellen in regelmäßigen Abständen vor. Nach Willen der Gemeinde sind diese Kontrollen alle fünf Jahre durch den Grundeigentümer vorzunehmen.

Neben den eventuellen Emissionen von Gas können infolge des Hausmüllabbaues verstärkt Setzungen auftreten, so daß auch für diesen Bereich erhöhte Anforderungen zu stellen sind.

Abschließend verweist das Gutachten darauf, daß für eine problemlose Bebauung des Hausmüllbereiches, der im Teil II des Gutachtens aus dem Jahre 1991 gemachte Vorschlag zur Ausräumung des mit Hausmüll verfüllten Bereiches weiter verfolgt werden sollte.

Die Gemeinde hat jedoch die alternativen Vorschläge zur Umsetzung gewählt.

Gleichwohl eine Ausräumung des mit Hausmüll verfüllten Bereiches vorzuziehen ist, wird die Gemeinde den Bereich nicht antasten. Der „Hausmüllbereich“ wird zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von mehreren Metern als Grünfläche festgesetzt, die der Sukzession zu überlassen ist. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird sichergestellt, daß die Fläche eingefriedet werden kann und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Um den Sicherheitsaspekten gerecht zu werden, ist die Fläche in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (spätestens drei Monate nach Fertigstellung) einzufrieden und zusätzlich mit einer Hecke zu umgeben. In regelmäßigen Abständen (alle 5 Jahre) werden weitere Messungen zu Gaskonzentrationen durch den Grundeigentümer vorgenommen.

Die Bebauung des „Bauschuttbereiches“ ist nach den Aussagen der Gutachten möglich. Die Gemeinde überläßt die Entscheidung für eine Bebauung mit Sicherungsmaßnahmen oder für eine problemlose Bebauung nach durchgeführter Sanierung den Grundeigentümern. Für den von der Gemeinde vorzunehmenden Ausbau der Erschließungsstraßen wird der Baugrund im Bereich der Bauschuttdeponie durch den Einbau von Schottermörtelsäu-

⁵⁾

TU Braunschweig, Leichtweiss-Institut für Wasserbau, Landw. Wasserbau und Abfallwirtschaft / Prof. Dr.-Ing. H.-J. Collins, Bodenluftuntersuchung im Bereich der Altablagerung Wendhausen, März 1995

len verbessert. Auch wird geprüft, ob seitlich aus der Hausmülldeponie in den Bereich der Straßenbaumaßnahmen Ausgasungen vorkommen; gegebenenfalls wird eine gasundurchdringliche Abschottung beim Straßenbau vorgesehen.

Die ehemalige Deponie befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und beide Gutachten sehen eine Sanierung der Deponie vor einer Bebauung nicht als zwingende Voraussetzung an.

Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde eine weitere gutachterliche Untersuchung für eine ca. 1 ha große Baufläche zwischen Planstraße und B 248 vor ⁶⁾. Es wurden mehrere Bohrungen durchgeführt, um Aussagen über die Bebaubarkeit bzw. den Aufwand für die Gebäudegründung zu erhalten. Darüber hinaus sind auch Bodenluftproben genommen worden. Hier kann festgestellt werden, daß mit einer Methangasfreisetzung nicht zu rechnen ist.

Zu Bodenzusammensetzung und Bebaubarkeit führt das Gutachten aus:

„Nach den Untersuchungsergebnissen sind als maßgebender Baugrund aufgefüllte Böden heterogener Zusammensetzung und wechselnder Dichte bis zu Mächtigkeiten von 8 m zu berücksichtigen. Im wesentlichen besteht das Auffüllmaterial aus mineralischen Stoffen wie schluffigen Sanden und Kiesen mit entsprechenden bauschutttypischen Bestandteilen wie Betonbruch [...] inkl. entsprechender Bewehrung, Ziegel und Kalksandsteine, Eisen und Bleche sowie Schlacken und Glasscherben. Des weiteren sind Hölzer in Form von Brettern und Balken in unregelmäßiger Verteilung und unterschiedlichen Zersetzungsstadien enthalten. [...] An einigen Stellen konnten zusätzlich noch industriemüllähnliche Abfälle wie Kunststoffplanen, Folien, Autoreifen und Fasern, ÖlfILTER und Fettkartuschen sowie Kabel und Schläuche festgestellt werden. Wechselnd hohe Anteile organischer Substanzen (Bretter, Balken und Holzreste) sowie unterschiedliche Konsolidierung (größere Hohlräume unter Betonbruch und Bretterstapel) lassen Setzungen und Setzungsunterschiede erwarten, die für Hochbaukonstruktionen standsicherheitsgefährdend sind, wenn normale Flachgründungen ohne Maßnahmen bei der Gründung ausgeführt würden.“

Im folgenden führt das Gutachten mehrere Varianten für Gebäudegründungen auf. Dabei wird die Auskoffierung des aufgefüllten Bodens als unwirtschaftliche Lösung nicht weiter verfolgt. Als technisch durchführbare Gründung wird die Tiefgründung auf Bohr- oder Rammpfählen genannt, ebenso die Bodenverbesserung nach dem Verfahren der Stopfverdichtung oder die Injektion der Hohlräume. Diese Gründungen sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Gebäudenutzung, d. h. Bodenbelastung zu sehen.

Als wirtschaftlichste Lösung unter Verwendung des Deponiekörpers schlägt das Gutachten die Bodenverdichtung im Bereich der tragenden Konstruktionen mittels dynamischer Intensivverdichtung vor. Anschließend ist die Oberfläche mit Schotter auszugleichen und mit Oberflächenrüttlern nachzuverdichten. Es wird dabei darauf hingewiesen, daß verspätete Setzungen und Setzungsunterschiede nicht ausgeschlossen werden können.

Diese gutachterlichen Aussagen sind hier beispielhaft aufgeführt, obgleich sie sich lediglich auf einen kleinen Teilbereich der überbaubaren Fläche im Bauschuttdeponiebereich beziehen. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, daß in anderen Grundstücksbereichen aufgrund der dort vorherrschenden Bodenverhältnisse andere Gründungsarten unter Umständen zu bevorzugen sind. Daher ist anzuraten, im Einzelfall die Baugrundstücke auf die Bodenzusammensetzung und damit die erforderlichen Gründungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung zu untersuchen. Da eine Bebauung vom

⁶⁾ Dr.-Ing. Meihorst und Partner, Altlastenüberprüfung und Aussagen zur Bebaubarkeit, Hannover 06.05.1998

Grundsatz her möglich ist, sind die weiterführenden Untersuchungen durch die jeweiligen Grundeigentümer vorzunehmen.

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist in einer Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf folgendes hin:

„Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen nur relativ geringe Belastungen dieses Schutzgutes. Eine Erhöhung der Sickerwassermengen im Deponiekörper, z.B. durch höheren Niederschlagseintrag, kann zu höheren Grundwasserbelastungen führen. Bei Baumaßnahmen ist deshalb der hohe Versiegelungsgrad der Altablagerungsfläche, der z.Zt. durch schluffiges und toniges Material gegeben ist, beizubehalten. Ein höherer Sickerwassereintrag in den Deponiekörper, z.B. durch Versickerung von Niederschlägen auf dieser Fläche, sollte unterbleiben.“⁷⁾

- Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich von Wendhausen in einem Abstand von rd. 100 bis 200 m zum nächstgelegenen Rand der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Stettiner Straße. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 248, im Süden durch die Bundesautobahn A 2 begrenzt. Nach Osten schließen sich die Flächen des "Autorastpark Wendhausen" an. Nordwestlich des Planbereiches verläuft straßenbegleitend zur B 248 ein Immissionsschutzwall.

Lärmbeeinträchtigungen des Planbereiches und der angrenzenden Bereiche bestehen bereits durch die Bundesstraße, die Autobahn und durch den "Autorastpark".

Das schalltechnische Gutachten⁸⁾ stellt nach seinen Berechnungen zwei Modelle zur möglichen Festsetzung von flächenbezogenen Schalleisungspegeln im Plangebiet zum Schutz der Wohnbebauung zur Diskussion. Beide Modelle stellen sicher, daß gegenüber der Geräusch-Vorbelastung aus dem Gebiet "Autorastpark" in der Nachtzeit keine meßbare Erhöhung der Immissionsbelastung im abstrakten Planfall auftritt. Zugleich unterschreiten die Modelle auch die in der Nachtzeit für WA-Gebiete maßgebenden Richtwerte bzw. für WR-Gebiete am Rand der nächstgelegenen Wohnbebauung.

Für den Tag werden nach beiden Modellen die Immissionswerte/Orientierungswerte für WR-Gebiete eingehalten.

Die schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens gehen vom sog. "abstrakten Planfall" aus, d. h. von einer freien Schallausbreitung. Hierauf zielen auch die Festsetzungen zu schalltechnischen Einschränkungen ab. Dies ist erforderlich, da die genaue Lage der Schallquellen im Gewerbegebiet nicht feststeht und somit auch nicht geprüft werden kann, ob der gegen Verkehrslärm gerichtete Lärmschutzwall auf der Westseite der B 248 positive Auswirkungen auf die Gewerbelärmausbreitung haben wird. Insofern wird es auch nicht erforderlich, den Lärmschutzwall nach Süden zu verlängern.

Das Modell "A" gliedert das Gewerbegebiet in drei Teilflächen, wobei für nachts ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 50 dB(A) festgesetzt wurde. Da jedoch bei gewerblichen Nutzungen durch Speditionen, Lagerbetriebe, Busunternehmen u.a. regelmä-

⁷⁾ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme aus hydrogeologischer Sicht im Bauleitplanverfahren gem. § 3 (2) BauGB, Hannover 20.12.1996

⁸⁾ Dipl.-Ing. M. Bonk - Dr.-Ing. W. Maire - Dr.rer.nat. G. Hoppmann, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wendhausen" der Gemeinde Lehre, Nr. 89281 vom 27.01.1990 und Nr. 89281/I vom 13.01.1995

ßig Emissionswerte erwartet werden müssen, die diesen Wert um mindestens 5 dB(A) überschreiten, wurde ein weiteres Verteilungsmodell ("B") untersucht.

Ausgehend vom nordwestlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich danach folgende flächenbezogene Schalleistungspegel für die verschiedenen Teilflächen, die nicht überschritten werden dürfen:

Teilfläche	Lw" tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Lw" nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
GEe 1	62 dB(A)	0 dB(A)
GEe 2	65 dB(A)	45 dB(A)
GEe 3	65 dB(A)	55 dB(A)

Da sich aus Sicht der Gemeinde im Modell "B" Nutzungskonflikte von vornherein besser ausschließen lassen und das Gewerbegebiet in Teilbereichen für bestimmte Betriebe besser zu nutzen ist, wird das Modell "B" zur Gliederung des Gewerbegebietes herangezogen. Die berechneten Werte werden textlich festgesetzt.

Für den Teilbereich GEe 1 bedeutet die Annahme eines Rechenwertes von 0 dB(A) ein Nachtnutzungsverbot an dieser Stelle. Dies sollte sich auch auf den gewerblichen Ziel- und Quellverkehr auf der dem Teilgebiet zugeordneten Planstraße beziehen.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen aus dem öffentlichen Verkehrsnetz wird auf die Ausführungen im Gutachten Nr. 92153 ("Autorastplatz") verwiesen, wo der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Bundesstraße 248 untersucht wurde und dessen Ergebnisse im dortigen Bauleitplanverfahren beachtet wurden.

Das schalltechnische Gutachten untersucht in seinen Berechnungen eine gewerbliche Nutzung des gesamten Plangebietes. Hierauf zielen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ab. Da im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nunmehr eine rund 0,47 ha große Grünfläche enthalten ist, die auf die verbleibenden Gewerbeflächen entfallenden flächenbezogenen Schalleistungspegel jedoch beibehalten werden, wirkt sich dies in den Wohngebieten Wendhausens noch positiv auf die Schallimmissionen aus.

- Grünordnung und Landespflege

a) Lage im Raum

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig. Der Ort Wendhausen befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet und grenzt im Westen und Süden an das Braunschweiger Stadtgebiet.

Durch Wendhausen fließt im Norden die "Schunter", deren Verlauf hier nach regionalen Vorgaben ⁹⁾ als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet und in Teilen als Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist. Die Gebiete um die bebaute Ortslage sind als Vorranggebiete für Natur und Landschaft bzw. im Osten und Südosten, wo sich weiträumig Föhrenwald anschließt, als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

Südlich von Wendhausen quert die Bundesautobahn A 2 das Gemeindegebiet.

Hier befindet sich der ca. 5,49 ha umfassende Planbereich.

Die Fläche wird nach Süden durch die Bundesautobahn A 2 und nach Nordwesten und Norden durch die Bundesstraße B 248 begrenzt.

Nach Osten schließt der "Autorastpark Wendhausen", der hier großräumig gepflastert ist, an.

⁹⁾

Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Südlich bzw. südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" an den Planbereich.

b) Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine Bestandsaufnahme¹⁰⁾ des Planbereiches durch die Gemeinde Lehre veranlaßt.

Danach handelt es sich bei dem Planbereich um zwei aufgelassene Ackerflächen, die durch einen befestigten Wirtschaftsweg von ca. 3 m Breite voneinander abgegrenzt sind. Die ehemaligen Ackerflächen liegen ca. 0,5 - 3,5 m höher als das sie umgebende Gelände.

Im Süden des Planbereiches sind die Böschungen des Wirtschaftsweges zum größten Teil mit einer geschlossenen Hecke aus Weißdorn bestanden. Auf der östlichen Seite finden sich vereinzelt Wildrosen und jüngere Eichen sowie eine Kiefer. Entlang des Böschungsfußes ziehen kleine Entwässerungsgräben entlang.

Westlich des Wirtschaftsweges verläuft parallel ein kleines Wäldchen aus Sal-Weiden und Robinien.

Im Südwesten des Planbereiches entlang der B 248 haben sich Birken ausgesamt, die Höhen von 0,30 bis 2,00 m erreichen. Daneben finden sich vereinzelt Bäume (Pappeln, Sal-Weiden, Weiden) und Sträucher (Wildrose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Besenginster) innerhalb des zentralen Planbereiches.

Die Vegetationsfläche läßt sich im wesentlichen in drei Bereiche gliedern. Auf dem Großteil der Wiesen wird die Krautschicht durch Gräser (Glatthofer, Knäuelgras, Wolliges Honiggras) bestimmt. Daneben dominieren hier Kräuter wie z.B. Rainfarn, Ackerkratzdiestel, Tüpfel-Johanniskraut, Goldrute u.a.

Im südlichen Planbereich hin zur Autobahn ist die Wiese offener. An einigen Stellen ist der gewachsene Boden zu erkennen und der Bereich ist feuchter. Hier dominieren Kräuter wie der Kleine Ampfer, das Weidenröschen und die Acker-Kratzdiestel.

Parallel zum Wirtschaftsweg verläuft eine inzwischen überwachsene Treckerspür. Auf den hier verdichteten Fahrspuren befindet sich eine vorwiegend aus Spitzwegerich gebildete Trittgesellschaft.

In der Krautschicht haben sich hier u.a. Pappeln und Brombeeren ausgesät.

Östlich des Wirtschaftsweges sind keine Gehölze in der Baum- und Strauchschicht vorhanden.

Landschaftlich wird der Planbereich durch die angrenzende auf einer hohen Böschung liegenden Autobahn dominiert. Im Osten befindet sich der "Autorastplatz", der durch großräumige Stellplatzanlagen bestimmt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert im Süden eine von der Bezirksregierung Braunschweig mit Beschluß vom 20.01.1995 planfestgestellte, etwa 10 m tiefe und parallel am künftigen Böschungsfuß der A 2 verlaufende Ausgleichsmaßnahme¹¹⁾. In diesen Bereich wurde der Oberboden abgetragen, um den für die Bauabwicklung erforderlichen Bewegungsraum für die Lagerung und den Transport von Boden, Baustoffen sowie

¹⁰⁾ Bestandsaufnahme des Grüns auf dem Gewerbegrundstück Wendhausen, Dipl.-Ing. Th. Mudra - Dipl.-Ing. V. Magnus, Landschaftsarchitekten BDLA, Edesbüttel im Juni 1994

¹¹⁾ Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen Planfeststellungsunterlagen für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 2, Planfeststellungsabschnitt 5, Ordner 4.2, Unterlage 12.2, Blatt 109, Ausgleichsmaßnahme A 1.1

die Errichtung von Gerät zu schaffen. Nach Beendigung des Ausbaus sieht die Ausgleichsmaßnahme die Wiederherstellung von Ackerflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung durch Bodenlockerung und Wiederauftrag des Mutterbodens vor. Es kann bei der Flächenerfassung von Acker ausgegangen werden.

Flächenerfassung

Planbereich	5,49 ha
Wirtschaftsweg	0,24 ha
Straße (A 2, B 248)	0,17 ha
Ruderalfluren	4,97 ha
Acker	0,28 ha

c) Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Bei der Ermittlung des Eingriffes, den der Bebauungsplan in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, werden der bereits hergestellte und über die Einfahrt zum "Autorastplatz" an die B 248 angebundene Wirtschaftsweg sowie die Straßenanteile von A 2 und B 248 außer acht gelassen. Der Bebauungsplan erfaßt hier bereits bestehende Nutzungen.

Die Grünfläche im Plangeltungsbereich (0,47 ha), die die alte Hausmülldeponie beinhaltet, wird als nicht betretbare Grünfläche ausgewiesen und der Eigenentwicklung überlassen. Die Fläche wird daher bei der Bilanzierung des Eingriffes nicht erfaßt.

Die Einstufung der Bedeutung des vom Eingriff betroffenen Plangebietes (ca. 4,61 ha) für die verschiedenen Schutzgüter erfolgt nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ¹²⁾.

1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der Bestandserfassung ist die überwiegende Planbereichsfläche (ca. 4,33 ha) als Ruderalflur der Wertstufe 2 einzuordnen.

Der Geländestreifen (ca. 0,28 ha) entlang der Autobahn, der nach Beendigung des Autobahnausbaues als Ackerfläche wiederhergestellt werden soll, entspricht der Wertstufe 3.

Trotz der allgemeinen Bedeutung großer Teile des Plangebietes für die Flora ist es für die Fauna nur von geringer Bedeutung, da es sich um einen isolierten Standort handelt, der zudem durch Lärm und Abgase stark beeinträchtigt wird.

2. Boden

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Altlast ¹³⁾ ist nicht nur von stark überprägten Naturboden sondern von kontaminierten Flächen auszugehen. Die Kontaminierung wird

¹²⁾ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94

¹³⁾ IWB - Ingenieurgesellschaft mbH Braunschweig, Altablagerung Wendhausen, Erkundung- und Sanierungskonzeption, Braunschweig, 12.03.1991 und 31.05.1991

durch die angrenzenden Straßen (Bundesstraße und Bundesautobahn) verstärkt, so daß hier für ca. 4,61 ha von einer geringen Bedeutung und damit der Wertstufe 3 auszugehen ist.

Die Grundwassersituation ist in gleicher Weise anzusehen.

3. Luft / Klima

Der hier bewertete Planbereich ist für das Schutzgut bedeutsam, da keinerlei versiegelte Flächen vorhanden sind. Andererseits handelt es sich um einen Bereich mit hoher Schadstoffkonzentration in der Luft. Hierfür sind - neben Ausgasungen der Deponie - vor allem die Emissionen der Autobahn, Bundesstraße und des Autohofes verantwortlich. Da es sich also um einen stark beeinträchtigten Bereich handelt, ist der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Luft nur von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

4. Landschaftsbild

Prägende Bestandteile des Plangebietes sind neben den Kräuter- und Grasfluren die vereinzelt Hecken- und Baumgruppen. Er ist hier (ca. 4,61 ha) von einem beeinträchtigten Landschaftsbild der Wertstufe 2 auszugehen. Mindernd ist jedoch einzustellen, daß es sich um einen isolierten Standort handelt, der allseitig durch Bereiche umgeben ist, die für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung sind, wie Straßen mit Lärmschutzwällen und -wänden und den Autohof.

d) Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche, wodurch es zu einem höheren Oberflächenabfluß kommt. Die damit einhergehende Verminderung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Altlasten und der Gefahr von Schadstoffauswaschungen zu vernachlässigen.

Durch die Versiegelung gehen weiterhin unverbaute Flächen verloren, die, obwohl ungünstig zwischen der bebauten Ortslage, dem Autorastplatz und der Autobahn gelegen, Lebens- und Nahrungsraum für bestimmte Tierarten bieten.

Aufgrund des geplanten Gebietscharakters ist mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 50 % zu rechnen, so daß von einer Wertstufenbeeinträchtigung für das Schutzgut Boden auf allen Bauflächen auszugehen ist.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur und Emissionen) sind aufgrund der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Versiegelung als erheblich einzustufen.

Durch die Anlage des Gewerbegebietes wird der durch Bebauung, Straßenverkehr und Parkplätze geprägte Charakter im Bereich des Autorastplatzes und der Autobahn sowie der Bundesstraße lediglich erweitert, für den Planbereich selbst ist jedoch mit einer Verschlechterung von einem beeinträchtigten hin zu einem stark beeinträchtigten Landschaftsbild zu rechnen.

Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	5,490
Gewerbegebiete, eingeschränkt	4,430
Verkehrsflächen:	
- Straßenverkehrsflächen	0,517
- Landwirtschaftl. Weg	0,078
Grünflächen	0,465

Ermittlung der tatsächlichen Eingriffsfläche

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	5,490
bereits befestigte Verkehrsflächen:	
- Straßenverkehrsflächen	- 0,331
- Landwirtschaftl. Weg	- 0,078
Grünfläche	0,465
tatsächliche Eingriffsfläche	4,616

e) Vermeidung und Minimierung

Ein Eingriff durch ein Gewerbegebiet an anderer Stelle des Ortes ist nicht zu fordern, da es sich hier um eine ehemalige Mülldeponie handelt. Dagegen fließt im Norden der Ortslage die Schunter, deren Verlauf hier nach regionalen Vorgaben ¹⁴⁾ als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes sowie in Teilen als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist. Die Gebiete um die bebaute Ortslage sind mit Ausnahme des Planbereiches als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Das südlich bzw. südöstlich anschließende Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" wird von den Planungen nicht berührt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen der B 248 und der A 2 bzw. der hier vorhandenen Autobahnanschlußstelle als Standort für Gewerbebetriebe besonders geeignet. Zugleich wird die durch die Anlage des Autorastparkes Wendhausen begonnene Konzentration von emittierenden Bereichen und Betrieben am Südostrand des Ortes verfestigt. So kann der hier nordwestlich vorhandene Lärmschutzwall zugleich als Abschirmung für das neue Gewerbegebiet gegenüber der Wohnbebauung in der Ortslage herangezogen werden.

Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch die Erweiterung der vorhandenen Systeme gegeben.

Eine weitere Vermeidung bedeutet die Sicherung der parallel zu beiden Seiten des Wirtschaftsweges verlaufenden Hecken durch die Planfestsetzungen.

Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, sind Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Altlastenfläche A wasserdurchlässig zu gestalten. Betriebsbedingte Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn je 3 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird. Ferner ist je 25 lfm Planstraße ein Baum zu pflanzen.

f) Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist jedes Schutzgut einzeln auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Dabei sollen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1, bei dem Schutzgut Boden im Verhältnis von 1 : 0,3 angestrebt werden, soweit ein Eingriff vorliegt.

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs stellt sich wie folgt dar:

Baugebiet abzüglich bereits bebauter Flächen 4,61 ha

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche ¹⁵⁾	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften/Biotopen	Ruderalfläche mit Baum- und Heckenanteilen 4,33 ha WST 2; Acker 0,28 ha WST 3	Zerstörung und Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung Wertstufenminderung für 3,8 ha (vorher WST 2 nachher WST 3) Eingriff liegt vor! keine Wertstufenminderung für 0,28 ha (vorher WST 3, nachher WST 3).	Erhalt der 0,13 ha Hecken und Bäume parallel zum Wirtschaftsweg (vorher WST 2 nachher WST 2) Erhalt der 0,47 ha der Sträucher und Hecken westlich des Wirtschaftsweges auf der Fläche der Hausmülldeponie (vorher WST 2 nachher WST 2)	Anlage eines Pflanzstreifens als Ergänzung zur bestehenden Hecke ca. 0,04 ha (vorher WST 2 nachher WST 2) Pflanzungen mit Gehölzen für ca. 0,38 ha Davon 0,28 ha auf Ackerfläche (vorher WST 3 nachher WST 2) und 0,10 ha auf Ruderalfläche mit Baum- und Heckenanteil (vorher WST 2 nachher WST 2) Defizit 3,52 ha

Bei der Bilanzierung werden nur Flächen in Ansatz gebracht, bei denen ein Eingriff zu erwarten ist (d.h. keine bereits beplanten und Grünflächen)

Boden	Stark kontaminierter Boden 4,61 ha WST 3	Versiegelung durch Erschließung für 1,9 ha und Versiegelung durch Bebauung für 4,60 ha (Versiegelungsgrad über 50 % möglich) (vorher WST 3 nachher WST 3) kein Eingriff	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von PKW-Stellplätzen außerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche	Als Ausgleichsmaßnahme ist je 3 Stellplätze ist ein baumartiges Gehölz zu pflanzen. Ferner ist je 25 lfm Planstraße ein Baum zu pflanzen und je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
Grundwasser	Durch Schadstoffeintrag kontaminiertes Grundwasser 4,61 ha WST 3	Bodenversiegelung für 4,61 ha (Versiegelungsgrad über 50% möglich) keine Wertstufenminderung für 4,61 (vorher WST 3 nachher WST 3) kein Eingriff	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Ausgleichsmaßnahmen wie beim Schutzgut „Boden“.
Luft/Klima	Natürlichkeitsgrad von Bedeutung, jedoch mit hoher Luftschadstoffkonzentration 4,61 ha WST 3	Bodenversiegelung, Bebauung für ca. 4,61 ha (vorher WST 3 nachher WST 3) kein Eingriff	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Ausgleichsmaßnahmen wie beim Schutzgut „Boden“
Landschaftsbild	Immissionsschutzanlagen und ein Autorastpark umgeben das Gelände Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung für 4,79 ha	Gewerbebetriebe ohne Eingrünung und ohne charakteristische Silhouette (vorher WST 3 nachher WST 3) kein Eingriff		Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken

1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Östlich des Wirtschaftsweges wird ergänzend zum Heckenbestand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Die Wertstufeneinordnung für rd. 0,04 ha (Pflanzstreifen) ändert sich zwar nicht, es ergeben sich jedoch Verbesserungen insbesondere für die Avifauna, durch die Schaffung u.a. von Brutraum.

Weiterhin sind als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 3 innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 Pflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

Für rd. 0,28 ha als Ackerfläche bewerteter Bereich erfolgt eine Wertstufenverbesserung von 3 auf 2 durch die Anlage von Gehölzpflanzungen in diesem Bereich. Bei dieser Fläche handelt es sich um den Bereich, der gemäß Planfeststellungsverfahren als Ausgleichsmaßnahme vom Baustellenbereich in landwirtschaftlich zu nutzenden Acker umgewandelt wird. Nach Auskunft des zuständigen Straßenneubauamtes kann - wenn der planfestgestellte Ausgleich lediglich die Wiederherstellung der ehemaligen Nutzung (Acker) ist - die Gemeinde die Fläche für weitere Aufwertungsmaßnahmen, z.B. mit Bepflanzungen, heranziehen. Obwohl der Eingriff auf einer Ruderalflur vorbereitet wird, sieht die Gemeinde die Anpflanzung von Gehölzen entlang der A 2 als Ausgleichsmaßnahme an. Es findet durch die Bepflanzung eine Aufwertung der Ackerfläche statt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Eingrünung der Lärmschutzwand zum Gewerbegebiet sinnvoller als die Anlage einer Ruderalflur entlang der Lärmschutzwand.

2. Boden

Durch die Bebauung und die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen ist ein Versiegelungsgrad von mehr als 50 % zu erwarten. Aufgrund der Nähe zur Autobahn (> 5.000 DTV Verkehrsbelastung) und der hier befindlichen Altlast mit ihrem Schadstoffpotential ist das Schutzgut Boden auf der niedrigsten Wertstufe einzuordnen, so daß sich im Hinblick auf die Wertstufengruppierung durch die Versiegelung keine Verschlechterung ergibt. Eine Wertstufensteigerung kann nur nach Ausräumung der Altlast erfolgen.

g) Ersatzmaßnahme

Bei der Abhandlung der Eingriffsregelung ergibt sich ein Defizit in den Kompensationsmaßnahmen. Durch die Beseitigung von Biotoptypen am Eingriffsort entsteht ein Defizit von 3,52 ha für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften".

Eine Möglichkeit zur Kompensation am Eingriffsort besteht nicht. Die Gemeinde wird daher eine Fläche für Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 12 NNatG zur Verfügung stellen.

Die Gemeinde Lehre kann in der Gemarkung Wendhausen eine Fläche von 3,05 ha für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Es handelt sich um die Flurstücke 204, 210/3 und 210/4 der Flur 2 sowie 267/1 der Flur 3.

Die Flächen sind im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfaßt und bewertet worden:

Alle Flurstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, teils als Acker, teils als Intensivgrünland. Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Gefährdete Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Insofern ist im gegenwärtigen Zustand das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" mit Wertstufe 3 zu bewerten. Für die Schutzgüter "Boden" und "Grundwasser" kann - der Nutzung entsprechend - die Wertstufe 2 angesetzt werden. Das Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

1. Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen

Die im folgenden vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen sind in einen größeren Zusammenhang eingebunden. Das Amt für Agrarstruktur Braunschweig führt in der Gemarkung Wendhausen eine Flurbereinigung durch. Im Zuge dessen werden auch landschaftspflegerische Maßnahmen geplant. Ferner werden in räumlicher Nähe zu den o.g. Flächen Ersatzmaßnahmen des Straßenneubauamtes Braunschweig aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens zum sechsstreifigen Ausbau der A 2 durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahmen zum vorliegenden Bauleitplan schließen räumlich unmittelbar an.

Flurstück 204: Die Fläche liegt zwischen der L 635 und Freiflut der Schunter. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Ersatzmaßnahme zum Autobahnbau aufgeforstet. Es bietet sich daher die Fortführung der Aufforstung an. Dabei ist ein Niederwald zu entwickeln, da das Flurstück von einer 110 kV-Freileitung gekreuzt wird, in deren Schutzstreifen Wuchsbeschränkungen zu beachten sind. Entlang des Gewässers ist ein Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Das Uferprofil ist zu modellieren und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Flurstück: 210/4: Die Fläche liegt nördlich der vorgenannten, zwischen L 635 und Bahntrasse. Auch hier wird westlich aufgrund der Aussagen des Planfeststellungsverfahrens zum Straßenbau (A 2) aufgeforstet. Daher wird auf diesem Flurstück ebenfalls ein Hochwald angelegt.

Flurstück 210/3: Das Flurstück ist die Fortführung des Grundstücks 210/4 nördlich der Bahntrasse. Östlich schließt sich eine Ackerbrache an. Die Aufwertung des Flurstücks ist im Zusammenhang mit möglichen Aufwertungsmaßnahmen auf den benachbarten Flächen zu sehen. Insofern ist entweder ein extensiv gepflegtes Grünland mit zweimal jährlicher Mahd oder ein Wildacker mit Umbruch alle zwei Jahre zu entwickeln.

Flurstück 267/1: Die Fläche liegt nördlich der Bahntrasse in räumlicher Nähe zur Kläranlage Lehre. Westlich des angrenzenden Feldweges wird eine große Fläche als Kompensationsmaßnahme aus dem Autobahnbau aufgeforstet. Der Wald soll am Feldweg enden und in eine Hecke übergehen, die feld- und wegbegleitend nach Norden führt. Für die zur Rede stehende Fläche bietet sich eine Gestaltung als Waldvorbereich an: eine Wildwiese mit locker gesetzten Gehölzgruppen.

Die angesprochenen Ersatzmaßnahmen aus dem Autobahnbau werden im Frühjahr 1997 vom Straßenneubauamt ausgearbeitet und in ein ergänzendes Planfeststellungsverfahren gegeben. Es empfiehlt sich, die genaue Art der Kompensation für den vorliegenden Bauleitplan, d.h. die Zahl der zu pflanzenden Gehölze und ihre Arten in Übereinstimmung mit den Maßnahmen des Straßenbaus festzulegen, damit eine grünordnerische Einheit entsteht. Die Maßnahmen sollten gemeinsam mit denen des Straßenbauamtes durchgeführt werden.

2. Erhöhung des ökologischen Flächenwertes durch die landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen

Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften":

0,63 ha	Neuschaffung Hochwald	Wertstufe 1
0,75 ha	Neuschaffung Niederwald mit Gewässerrandzone	Wertstufe 1
0,41 ha	Neuschaffung Wildacker oder Extensivgrünland	Wertstufe 2
1,26 ha	Neuschaffung Wildwiese mit Gehölzgruppen	Wertstufe 2

Rund 3,05 ha Intensivgrünland und Acker werden durch die vorgenannten Maßnahmen um ein (1,67 ha) bis zwei (1,38 ha) Wertstufen aufgewertet. Negative Randeffekte durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen, zumal die neu zu entwickelnden Maßnahmen in ein umfangreiches Aufwertungskonzept eingebunden sind.

Schutzgut "Boden":

3,05 ha Boden aus landwirtschaftlicher Nutzung wird regeneriert und dadurch um eine Wertstufe aufgewertet.

Schutzgut "Grundwasser":

Auf 3,05 ha Boden wird die biologische Reinigung des Sickerwassers langfristig verbessert. Durch die dauerhafte Vegetationsdecke wird der Wasserhaushalt insgesamt gleichmäßiger: Erhöhung der Verdunstung insbesondere durch Gehölze, Erhöhung der Versickerungsmöglichkeiten durch Strukturverbesserungen im Boden führt zu einer Verringerung des Oberflächenwasserabflusses.

Schutzgut "Landschaftsbild":

Durch die Entwicklungsmaßnahmen zur Gliederung des Landschaftsraumes mit Gehölzstrukturen wird insgesamt der Landschaftsbildwert erheblich aufgewertet.

h) Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß des § 1a BauGB i. V. m. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurde eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Aufgrund des vorgefundenen Bestandes wird der Eingriff, den der Bebauungsplan vorbereitet als zulässig gewertet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild" beeinträchtigt. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme liegen dabei die Hauptbeeinträchtigungen im Bereich "Arten/Lebensgemeinschaften" und "Grundwasser". Hier muß davon ausgegangen werden, daß durch die Bodenversiegelungen der Natürlichkeitsgrad der Schutzgüter zukünftig von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt sein wird. Die Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,49 ha. Der Anteil des befestigten Wirtschaftsweges bzw. weiterer Straßen beträgt etwa 0,41 ha, auf dem ein großer Teil der Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes festgesetzt wird. Im Sinne des Vermeidungsgebotes wurden auch die vorhandenen wegbegleitenden Hecken gesichert. Die Regelungen des § 14 NBauO, welche Aussagen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzanlagen, Zufahrten usw. macht, tragen zur Minimierung des Eingriffes bei. Eine weitere Minimierung des Eingriffes bedeutet die Festsetzung, daß die private Grünfläche der Sukzession überlassen wird.

Im Hinblick auf die vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften werden Wegrandvegetationen gesichert und Pflanzbindungen zur Entstehung neuer Arten und Lebensgemeinschaften entlang des Weges und im Süden entlang der Autobahn festgesetzt. Ferner ist als Ausgleich für je 3 Stellplätze und je 25 lfm Planstraße ein Baum zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen Ziff. 3 und Ziff. 8).

Im Rahmen der Abwägung sind alle Belange ausreichend zu ermitteln und zu gewichten. Dabei kommt keinem von der Bauleitplanung betroffenen Belang von vornherein ein Vorrang zu. Die Gewichtung der einzelnen Belange ergibt sich aus der jeweiligen Planungssituation.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen jedoch auch dazu bei, diesen Eingriff in Teilen zu kompensieren. Dabei verbleibt, wenn man zur Abhandlung der Eingriffsregelung die "naturschutzfachlichen Hinweise" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zugrunde legt, ein Defizit. Dieses Defizit bezieht sich auf die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften". Flächen für Ersatzmaßnahmen, um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen, stehen in einem sinnvollen räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nicht zur Verfügung. Die benannten Flächen für Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Wendhausen liegen rund 1,2 km bzw. 2,0 km entfernt. Sie können die Defizite bei den Schutzgütern "Arten und Lebensgemeinschaften" voll kompensieren. Die vollständige Kompensation wird im vorliegenden Fall als angemessen erachtet, da kein Funktionsausgleich geschaffen werden kann, sondern im Verbund mit weiteren Ersatzmaßnahmen aus anderen Planungen andere Biotoptypen geschaffen werden, als diejenigen, die am Eingriffsort beeinträchtigt wurden.

1.4 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	5,490 ha	100,00 %
Gewerbegebiet, eingeschränkt	4,430 ha	80,69 %
- Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,378 ha	
- Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB	0,037 ha	
- Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB	0,129 ha	
Verkehrsflächen	0,595 ha	10,84 %
- Planstraßen sowie A 2 und B 248	0,517 ha	
- landwirtschaftlicher Weg	0,078 ha	
Grünflächen	0,465 ha	8,47 %
Gesamtfläche Ersatzmaßnahme	3,054 ha	100,00 %
Bepflanzungen und Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB	3,054 ha	100,00 %

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu den Planverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2) BauGB sind Hinweise von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in die Begründung übernommen worden sind.

- Immissionsschutz

Das **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt** hält es für erforderlich zu prüfen, ob eine Nutzungseinschränkung im Nordteil des GE-Gebietes wegen der geringen Entfernung zu WA-Gebieten von Wendhausen erforderlich wird.

(Schreiben vom 06.09.1989).

Die **Stadt Wolfsburg** schlägt mit Schreiben vom 07.09.1989 vor, die Altablagerung bereits während des Bebauungsplanverfahrens auf Schadstoffe zu untersuchen.

Mit Schreiben vom 14.09.1989 weist das **Staatl. Amt für Wasser und Abfall** darauf hin, daß im Planungsgebiet ein ehemaliger Müllplatz liegt und das Gelände vor der Nutzung einer Gefährdungsabschätzung zu unterziehen ist.

- Naturschutz und Landespflege

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit Schreiben vom 11.10.1990 darauf hin, daß die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Essehofer Holz" in unmittelbarer Nähe des Planbereiches verläuft.

Das **Staatl. Forstamt Braunschweig** weist mit Schreiben vom 05.09.1989 darauf hin, daß der ostwärtige Rand des Gewerbegebietes mit standortgerechten Sträuchern eingegrünt werden sollte.

- Versorgung

Die **Deutsche TELEKOM AG** weist mit Schreiben vom 09.10.1989 und 29.11.1996 darauf hin, daß es im Sinne des rechtzeitigen Ausbaues des Fernmeldenetzes und der Koordinierung mit anderen Bauträgern erforderlich ist, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, (mind. 9 Monate vor Baubeginn) der Niederlassung Göttingen, Ressort BZN 66, Postfach 4002, 38030 Braunschweig anzuzeigen.

Die **Landesgas Sarstedt** teilt mit Schreiben vom 11.09.1989 mit, daß sie die geplanten Bauten mit Erdgas versorgen kann und bittet vom Beginn der Erschließung rechtzeitig unterrichtet zu werden.

- Verkehr

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** weist darauf hin (Schreiben vom 05.10.1989), daß für die Einmündung der Erschließungsstraße in die B 248 vor Baubeginn eine Kreuzungsvereinbarung gemäß § 12 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) abzuschließen ist und die Mehrunterhaltungskosten dem Amt zu erstatten sind. Gleichzeitig wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Bauverbotszonen gemäß § 9 (1 + 2) FStrG textlich festzusetzen.

Das **Straßenbauamt Hannover** bittet mit Schreiben vom 03.10.1989 die Bauverbotszonen gemäß § 9 (1 + 2) FStrG textlich festzusetzen.

Der **Flughafen Braunschweig** teilt am 08.09.1989 mit, daß die höchstzulässige Bauhöhe im geplanten Gewerbegebiet bei ca. 126 m über NN liegt.

Mit Schreiben vom 05.10.1989 teilt die **Wolfsburger Verkehrs AG** mit, daß der Planungsraum am Linienweg ihrer Linie 23 Wolfsburg-Braunschweig im Einzugsbereich der Haltestelle "Wendhausen" liegt. Die fußläufige Entfernung beträgt max. ca. 1000 m. Für die bessere Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist unserer Ansicht nach aber die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in diesem Bereich sinnvoll.

Da diese neue Haltestelle gleichzeitig die verkehrliche Anbindung der Ortschaft Wendhausen verbessern würde, halten wir eine gesicherte Fußgängerführung über die B 248 im Bereich der Haltestelle für zwingend notwendig. Die aus unserer Sicht günstigste Lage der Haltestelle entnehmen Sie bitte der Anlage.

Sollte die Anordnung einer weiteren Haltestelle vorgesehen werden, so bitten wir in weiterführende Planungen frühzeitig einbezogen zu werden.

- Geologie

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** teilt am 04.09.1989 mit, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer** weist darauf hin, (Schreiben vom 08.09.1989), daß bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Ersatzland nachzuweisen wäre.

- Altablagerungen

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover weist mit Schreiben vom 21.04.1997 darauf hin, daß beim Auffinden von Landkampfmitteln im Zuge der Erdarbeiten die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung vom 22.02.-23.03.1990) sind zum damaligen Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 20.03.90

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits am 11.10.1989 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, andererseits aber 12 Planungsbeiträge für das weitere Aufstellungsverfahren geleistet.

Der damalige Planungsbeitrag Nr. 1 hatte die frühere Nutzung eines Teiles des Geländes zur Abfallablagerung zum Gegenstand. Dazu habe ich inzwischen ein Gutachten eingeholt, das auch der Gemeinde bereits vorliegt. Da dieses Gutachten jedoch klärungsbedürftige Fragen offenläßt, habe ich weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse z. Zt. noch ausstehen. Ich werde auch diese Ergebnisse zu gegebener Zeit der Gemeinde zugänglich machen, damit dann eine endgültige Entscheidung über die Nutzbarkeit des Geländes bzw. etwaige Nutzungsbeschränkungen getroffen werden kann.

Die im Planungsbeitrag Nr. 2 angesprochene Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Stettiner Straße ist inzwischen untersucht worden, die Ergebnisse sind auf den Seiten 3 und 4 der Entwurfsbegründung dargestellt. Ich rege an, in die endgültige Begründung Auszüge aus dem entsprechenden Gutachten mit dem zusammenfassenden Ergebnis direkt zu übernehmen.

Die Straßenverkehrsflächen sind jetzt meinen Empfehlungen entsprechend bemessen. In diesem Zusammenhang sind die Böschungsflächen beiderseits der Haupteinschließungsstraße mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB überzogen worden. Hierzu bemerke ich, daß diese Bereiche in ihrer momentanen Ausprägung möglichst erhalten werden sollten; dazu gehört insbesondere auch der Erhalt der momentan vorhandenen Vegetation, von einer zusätzlichen Bepflanzung dieser Böschung ist jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht abzusehen. Für die textliche

Festsetzung Nr. 3 Buchst. a) schlage ich vor, die Zahl 3 im 2. Satz in "5" zu ändern, und im Buchst. b) sollten Sandbirke und Winterlinde angegeben werden.

Die früher festgestellten Abweichungen zwischen Bebauungsplan und Bebauungsentwurf sind beseitigt. Die Verlegung des Standortes für die erforderliche Transformatorenstation ist im Bebauungsentwurf allerdings noch nicht nachvollzogen worden.

Die Ziff. 2.1, 2.3 und 5.0 der Entwurfsbegründung nennen nunmehr den Landkreis als Grundeigentümer und als Träger der verkehrlichen Erschließung. Ich weise darauf hin, daß dazu noch eine besondere Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen sein wird. Im übrigen sind noch die Angaben zur Ver- und Entsorgung auf den Seiten 2 und 3 der Entwurfsbegründung korrekturbedürftig, in denen von der "Gemeinde Wendhausen" und der "Kläranlage in Wendhausen" gesprochen wird.

Meine Planungsbeiträge Nr. 3 - 5 und 7 - 10 aus der Stellungnahme vom 11.10.1989 sind in Planentwurf und Entwurfsbegründung vollständig berücksichtigt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden im wesentlichen beibehalten. Die redaktionellen Hinweise des Landkreises werden beachtet.

Hinsichtlich der Altlast ist bereits ein ausführlicher Hinweis in der Begründung enthalten, der bei der Realisierung zu beachten ist. Es erfolgt zusätzlich ein ergänzender Hinweis in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die redaktionellen Änderungen zur Klarheit der Planaussage beitragen. Die Altlast ist sowohl im Bebauungsplan dargestellt, als auch in der Begründung behandelt und muß - sofern sie nicht zuvor beseitigt wird bei der Realisierung beachtet werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Gewerbes, der Ortsbild- und Landespflege, des Verkehrs sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 09.03.90

keine Bedenken

Vor Erteilung der ersten Einzelbaugenehmigung ist die verkehrliche Erschließung, wie im Bebauungsplan dargestellt, anzulegen. Die hierfür erforderliche Kreuzungsvereinbarung muß vorher abgeschlossen sein.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme des Straßenbauamtes in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 12.03.90

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Die Erschließungsstraße (Flst. 331/3) ist ein landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg, durch den rd. 100 ha LF, südlich der Autobahn gelegen (Gemarkung Wendhausen), erschlossen werden. Dieser Weg gehört der Feldmarkinteressentschaft Wendhausen.

Es ist sicherzustellen, daß

- dieser Weg weiterhin uneingeschränkt von der Landwirtschaft benutzt werden kann; die Breite des Weges so ausgerichtet wird, daß parkende Fahrzeuge den landwirtschaftlichen Verkehr mit den breiten Spezialmaschinen nicht behindern;
- die Überquerung der B 248 in die Hauptstraße von Wendhausen ggf. durch eine Ampelanlage geregelt wird;

- die Feldinteressentschaft von der Haftung und Verkehrssicherung befreit wird.
- Entlang dieses Weges verläuft ein Gewässer mit erheblicher Vorflutwirkung für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es ist sicherzustellen, daß

- das Oberflächenwasser weiterhin problemlos abgeführt wird. Durch die nördlich der Autobahn vorhandene Mulde erwarten wir hier Schwierigkeiten;
- das Gewässer auf seiner gesamten Länge ordnungsgemäß unterhalten wird.

Wir bitten, die Punkte zu beachten und entsprechende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß die landwirtschaftlichen Interessen in diesem Bereich in jedem Fall zu wahren sind. Dies wird auch bei der Herstellung der öffentlichen Straße berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Gewerbes, der Ortsbild- und Landespflge werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB.

Hastra, Braunschweig, Stellungnahme vom 14.03.90

Der zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erforderliche Stationsplatz ist an geänderter Stelle richtig dargestellt. Im Bebauungsentwurf hingegen muß die Änderung noch nachvollzogen werden.

Wir haben gegen den öffentlich ausliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der redaktionelle Hinweis hinsichtlich des Bebauungsentwurfes wird beachtet.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Korrektur der Entwurfsdarstellung zur Klarheit der Planaussage erforderlich ist.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 12.03.90

Wir teilen mit, daß der genannte Bereich nicht zu unserem Konzessionsgebiet gehört und wir auch hier keine Versorgungsleitungen betreiben.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Wolfsburger Verkehrs-GmbH, Stellungnahme vom 01.03.90

Die von der Wolfsburger Verkehrs-GmbH (WEG) zu o. g. Bebauungsplan mit Planungsstand vom Oktober 1989 abgegebene Stellungnahme hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Schreiben vom 05.10.1989 hatte die Wolfsburger Verkehrs-GmbH folgendes ausgeführt:

Zu o. g. Bebauungsplan bestehen seitens der Wolfsburger Verkehrs-GmbH keine Einwände.

Der Planungsraum liegt am Linienweg unserer Linie 23, Wolfsburg - Braunschweig, im Einzugsradius der Haltestelle "Wendhausen". Die fußläufige Entfernung beträgt max. ca. 1000 m. Für die bessere Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist unserer Ansicht nach aber die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in diesem Bereich sinnvoll.

Da diese neue Haltestelle gleichzeitig die verkehrliche Anbindung der Ortschaft Wendhausen verbessern würde, halten wir eine gesicherte Fußgängerführung über die B 248 im Bereich der Haltestelle für zwingend notwendig. Die aus unserer Sicht günstigste Lage der Haltestelle entnehmen Sie bitte der Anlage.

Sollte die Anordnung einer weiteren Haltestelle vorgesehen werden, so bitten wir in weiterführende Planungen frühzeitig einbezogen zu werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß das Plangebiet durch die vorhandene Haltestelle ausreichend an den ÖPNV angebunden ist. Zudem darf die ohnehin stark frequentierte B 248 in dem neuen Kreuzungsbereich, mit einer zusätzlichen Abbiegespur, keine weiteren Belastungen erfahren. Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Wohnens, des Gewerbes sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Stadt Braunschweig, Stellungnahme vom 12.03.90

Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen seitens der Stadt Braunschweig keine Bedenken. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen ist lediglich anzumerken, daß im Punkt 1 nach der Zahl 1.200 qm die Bezugsgröße Geschoßfläche fehlt und im Sinne einer eindeutigen Rechtsaussage ergänzt werden sollte.

Beschluß:

Die redaktionelle Anregung der Stadt Braunschweig wird beachtet.

Stadt Wolfsburg, Stellungnahme vom 01.03.90

Zu diesem Bebauungsplan hat die Stadt Wolfsburg mit Schreiben vom 07.09.1989 Stellung genommen. In dem damaligen Schreiben wurden zwei Hinweise gegeben. Während der Hinweis auf die vorhandene Bauschuttdeponie als Altablagerung aufgegriffen wurde und inzwischen offenbar eine Untersuchung erfolgt ist, wurde der zweite Hinweis bezüglich der Autobahnabfahrt aus dem Osten nicht aufgegriffen.

Es mag sein, daß zur Zeit eine Autobahnabfahrt aus Richtung Berlin für nicht erforderlich gehalten wird. Im Hinblick auf künftige Entwicklungen in der DDR kann jedoch die Notwendigkeit eines späteren Ausbaues einer 4. Ausfahrt nicht völlig ausgeschlossen werden. Es wäre deshalb nochmals zu überprüfen, ob hier nicht doch eine Flächensicherung erfolgen sollte. Zumindest sollten in diesem möglicherweise benötigten Abfahrtsbereich keine Gebäude errichtet werden (siehe Bebauungsplanentwurf).

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde hat im Verlaufe der Planverfahrens mehrfach das zuständige Straßenbauamt Hannover sowie andere relevante Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hat sich ergeben, daß keinerlei Absicht zum Bau einer 4. Ausfahrt der BAB 2 besteht. Daher sieht die Gemeinde auch keine Notwendigkeit im Bebauungsplan eine Fläche dafür vorzuhalten. Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Gewerbes sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB (erneute öffentliche Auslegung vom 22.11. - 27.12.1996) sind zum geänderten Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen

von Trägern öffentlicher Belange und Dritter eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 20.12.96

Die Gemeinde führt nunmehr das Aufstellungsverfahren für den o. g. Bebauungsplan mit der erneuten öffentlichen Auslegung fort. Dabei weist die jetzt zur Auslegung gelangende Entwurfsfassung in mehrfacher Hinsicht Veränderungen gegenüber derjenigen Fassung auf, die 1991 als Satzung beschlossen worden war; der augenfälligste ist die Aufspaltung des räumlichen Geltungsbereiches in zwei Teile im Hinblick auf die Kompensation der Einbußen, die die bauliche Inanspruchnahme des Gewerbebetriebes für den Naturhaushalt bedeuten wird. Die auf diese Weise entstandene Entwurfsfassung beurteile ich als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen:

Die Gemeinde kündigt in der Entwurfsbegründung im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes an, in der die derzeit für den Teilbereich in Flechtorf geltende Darstellung als "Gewerbegebiet" den aktuellen Planungsabsichten angepaßt werden soll. Ein Entwurf für diese Änderung liegt bisher jedoch noch nicht vor. Es wäre allerdings zu überlegen, ob sich der anstehende Bebauungsplan nicht auch für diesen Teilbereich noch gerade innerhalb des Spielraumes bewegt, den der Begriff des "Entwickelns" einräumt: Als Kriterien für das "Entwickeltsein" nennt die Kommentierung zum BauGB erstens, daß sich der Bebauungsplan an die Grundentscheidung halten muß, die der Flächennutzungsplan trifft, und zweitens, daß sich Abweichungen davon aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe rechtfertigen müssen. Die Grundentscheidung, ostwärts an die vorhandene Wohnbebauung ein Gewerbegebiet anzulagern, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern es wird vielmehr durch die festzusetzenden "Grünflächen" der Puffer geschaffen, der aus Gründen des Immissionsschutzes zwischen die beiden unverträglichen Nutzungen geschoben werden muß. Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Wohn- und das Gewerbegebiet in einer Weise nebeneinander, die den Anforderungen des Immissionsschutzes keinerlei Rechnung trägt, und bedarf deshalb zu diesem Punkt in besonderem Maße einer Konkretisierung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ich rege an zu prüfen, ob im Interesse der Beschleunigung und Vereinfachung des laufenden Planverfahrens an diese Überlegungen anknüpfend eine Argumentation aufgebaut werden kann, die die Erfüllung des Entwicklungsgebotes auch bei der gegenwärtigen Sachlage nachweist; das schließt selbstverständlich nicht aus, daß die Gemeinde unabhängig von dem Bebauungsplan ihren Flächennutzungsplan dennoch ändert.

Noch nicht uneingeschränkt zuzustimmen vermag ich den Überlegungen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zwar schließe ich mich der Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes und der grundsätzlichen Entscheidung zugunsten der Kompensation auf externen Flächen und zugunsten der Bildung eines "Flächenpools" an, es werden jedoch auch Eingriffsminimierungen, die lediglich die voraussichtlichen Beeinträchtigungen vermindern, und solche Flächen für die Kompensation in Ansatz gebracht, auf denen tatsächlich nur der Bestand gesichert, aber keine positive Kompensation erreicht wird. Dies gilt insbesondere für

- * die "Anlage eines Pflanzstreifens" in der Tabelle auf Seite 16 der Begründung oben, denn dort bleibt es selbst nach der Darstellung der Gemeinde bei denselben Wertstufen, und aus naturschutzfachlicher Sicht kann es sogar durch die Neuanpflanzungen zu Verlusten im Bestand kommen;
- * die Erhaltung einer Strauchhecke auf 0,029 ha und
- * die Erhaltung von Ruderalfluren auf 1,433 ha im Teilbereich "Flechtorf". Die bloße Erhaltung ist jedenfalls unter den gegebenen Umständen keine Kompensationsmaßnahme; etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn die betreffenden Flächen bereits rechtswirksam mit Baurechten ausgestattet wären, die nunmehr beseitigt werden sollen, oder wenn im Zusammenhang mit der Einführung der Baugebietsdarstellung im Flächennutzungsplan bereits

Kompensationsmaßnahmen eingeleitet worden wären, die jetzt gewissermaßen "weitergegeben" werden könnten. Beides trifft hier jedoch nicht zu.

Nach alledem komme ich zu einem erheblichen Kompensationsdefizit, zu dessen Behebung neue Überlegungen angestellt werden müssen. Dazu empfehle ich eine kurzfristige Kontaktaufnahme mit dem Umweltamt in meinem Hause.

Der Teilbereich "Flechtorf" des Bebauungsplanes berührt an seinen nördlichen Rand die Kreisstraße 33 und an seinem südlichen Rand die Kreisstraße 37. In beiden Fällen handelt es sich um die freie Strecke, so daß die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 des Nds. Straßengesetzes, nämlich Bauverbotszone und Anschlußverbot, gelten. Daran wird auch für die Zukunft uneingeschränkt festzuhalten sein, ohne daß es deswegen besonderer Festsetzungen bedürfte, da der Bebauungsplan keine bauliche Nutzung vorsieht. Ein Anschluß des auf Seite 21 der Entwurfsbegründung unten angesprochenen "Grasweges" an die K 33 wird voraussichtlich eine Sondernutzungserlaubnis des Tiefbauamtes in meinem Hause erfordern.

Außerdem weise ich darauf hin, daß mein Radwege-Bauprogramm entlang der Ostseite der K 33 einen Radweg vorsieht, der jenseits der straßenbegleitenden Baumreihe verlaufen soll. Daraus folgt, daß die geplante Grünfläche nicht in der vorgesehenen Ausdehnung bepflanzt werden kann, sondern es sollte ein etwa 5 m breiter Streifen hinter der Böschungsoberkante jedenfalls von Hochstämmen freigehalten werden.

Beschluß:

Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird für die Ortschaft Flechtorf auf Grund der zwischenzeitlich geänderten Planungsvorstellungen der Gemeinde geändert.

Auf Grund der Widersprüche der Grundeigentümer wird ein Bauleitplanverfahren für den Teilbereich II in der Ortschaft Flechtorf nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde wird die erforderlichen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet nachweisen. Der Bebauungsplan wird hierzu überarbeitet und erneut gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Der Nachweis einer Ersatzmaßnahme ist gem. § 8a BNatSchG erforderlich.

Die im Planbereich vorhandenen Altablagerungen sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet, ansonsten aber in das Bauland einbezogen. Damit bin ich im Interesse einer größtmöglichen Flexibilität der Planung und im Hinblick auf die grundsätzlich unbegrenzte Geltungsdauer des Bebauungsplanes einverstanden, nachdem diese Festsetzungskombination in den Vorbesprechungen erörtert worden ist. Auf diese Weise bleibt nämlich eine bauliche Nutzung im weitesten Sinne baurechtlich möglich, wenn entweder Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden oder das Ausgasungsverhalten sich in der Zukunft ändert oder die beabsichtigte Nutzung so auf die Gegebenheiten abgestimmt ist, daß weder bezüglich der Standsicherheit noch bezüglich der Brand-, Explosions- oder Erstickungsgefahr Bedenken bestehen. Entscheidungen darüber werden im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren zu treffen sein.

Zu Seite 10 der Entwurfsbegründung weise ich als zuständige Untere Landesplanungsbehörde darauf hin, daß das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig inzwischen in Kraft gesetzt worden ist. Die angesprochene Darstellung als "Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes" ist darin nicht enthalten; sie bleibt nach Kapitel D 2.1 05 der Beschreibenden Darstellung des Programms einer späteren Fortschreibung vorbehalten.

Beschluß:

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend der Anregung des Landkreises überarbeitet.

Begründung:

Zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses galt noch das Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt.

Im Hinblick darauf, daß ich als Bauaufsichtsbehörde ansiedlungswillige Betriebe sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten als auch hinsichtlich des Zeithorizonts für eine mögliche Inanspruchnahme des Gewerbegebietes zu beraten habe, bitte ich um eine Unterrichtung über das inhaltliche Ergebnis der öffentlichen Auslegung und darüber, wie die Gemeinde mit den eingegangenen Planungsbeiträgen zu verfahren gedenkt. Die Gemeinde sollte außerdem auch mitteilen, ob sie zur vorzeitigen Anwendung des zukünftigen Bebauungsplanes im Rahmen des § 33 BauGB grundsätzlich ihr Einvernehmen herzustellen bereit wäre.

Beschluß:

Der Anregung des Landkreises wird Rechnung getragen. Die Gemeinde wird, um Bauvorhaben nach § 33 BauGB zu unterstützen, dem Landkreis die Abwägungsabsichten zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen mitteilen.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 16.12.96

Der o.a. Bebauungsplan weist ein Baugebiet südöstlich der Bundesstraße 248 außerhalb der für Wendhausen festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze aus.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine vorhandene Straßeneinmündung in die Bundesstraße.

Seitens des Straßenbauamtes Wolfenbüttel bestehen gegen den z.Z. öffentlich ausliegenden Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.

Dieses gilt auch für den Teilbereich 2 in der Ortslage Flechtorf.

Der vom Bund geplante Ausbau der Autobahn 2 ist zu berücksichtigen. Einzelheiten hierzu sind beim Straßenneubauamt Braunschweig zu erfragen.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der erneuten Auslegung gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB wird das Straßenneubauamt Braunschweig beteiligt.

Begründung:

Der geplante Ausbau der Autobahn A 2 ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans, Teilbereich 1 - Wendhausen, bereits enthalten. Mit Schreiben vom 16.12.1996 hat das Straßenbauamt Hannover mitgeteilt, daß der Ausbau der Autobahn A 2 gem. Planfeststellung korrekt übernommen ist. Im Rahmen der erneuten Auslegung wird das Straßenneubauamt Braunschweig zuständigkeitshalber beteiligt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 12.12.96

Zu dem o. g. Vorhaben der Gemeinde Lehre nehmen wir wie folgt Stellung:

Um eine Einleitung des Oberflächenwassers in das Kanalnetz soweit wie möglich zu vermeiden, sollten geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung vorgesehen werden.

Wegen der Altablagerungen im Planbereich ist eine endgültige Stellungnahme noch nicht möglich. Ich habe dazu den diesbezügl. Untersuchungsbericht der Technischen Universität von der Gemeinde angefordert.

Beschluß:

Die Anregung, das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. zu versickern, wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre beabsichtigt, an dieser verkehrsgünstig gelegenen Stelle konzentriert einen Gewerbestandort zu etablieren. Auf Grund der damit verbundenen hohen Bodenversiegelungen erscheint eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort schwierig. Flächen für die Sammlung des Oberflächenwassers (z.B. Regenwasserrückhaltebecken) sind nicht vorgesehen, da topographisch günstig gelegene Flächen zur Sammlung des Regenwassers und der weiteren Ableitung in einen Vorfluter im Plangebiet I in Wendhausen nicht vorhanden sind. Der Standort liegt erhöht und ist von großflächigen Versiegelungen (Autorasthof, Straßen) umgeben. Es empfiehlt sich darüber hinaus, besonders die Bereiche, deren Böden durch die Altablagerungen verunreinigt sind, zu versiegeln. Der Eintrag von Niederschlagswasser in den Deponiekörper kann ansonsten zu Grundwasserbelastungen führen. Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall hat zwischenzeitlich des Gutachten zur Altablagerung erhalten.

Wasserverband Weddel-Lehre, Stellungnahme vom 16.12.96

Der Vorstand des Verbandes hat sich in seiner Sitzung am 12.12.1996, mit dem o.a. Bebauungsplan befaßt, gemäß Vorstandsweisung möchten wir hier wie folgt Stellung nehmen:

Der Kanal- und Leitungsbau durch die im Bebauungsplan ausgewiesene "Altablagerung" wird als schwierig und eventuell sehr aufwendig eingeschätzt.

Erst nach einer detaillierten Vorplanung des Kanal- und Leitungsbaus und einer Absicherung der Planung durch entsprechende Fachleute ist eine Entscheidung über die generelle Durchführbarkeit und eine Abschätzung der zu erwartenden Kosten möglich.

Insbesondere Maßnahmen für den Arbeitsschutz auf der Baustelle sowie Maßnahmen zur Einsturzsicherung der Baugrube, Aushub und Entsorgung der problematischen Ablagerungen, Sicherung der Leitungen und der Straße gegen spätere Setzungen und der Einsatz besonderer Materialien und Verfahren für den Kanalbau werden zu einem erheblichen planerischen und baulichen Aufwand führen.

Nach aus der Fachliteratur entnommenen Erfahrungswerten muß mit mindestens 4-fachen Kosten gegenüber herkömmlichem Kanalbau gerechnet werden.

Ferner ist nicht auszuschließen, daß durch spätere Setzungen erhebliche Folgekosten durch Kanal- und Straßensanierungen entstehen.

Aus den vorgenannten Gründen halten wir es für erforderlich, daß vor Beginn der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen eine komplette Sanierung der Altablagerung im Bereich der späteren Leitungstrassen und der eventuellen Hausanschlüsse, erfolgt.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Straßenausbauplanung zu berücksichtigen.

Nds. Landesamt für Bodenforschung, Hannover, Stellungnahme vom 20.12.96

Aus hydrologischer (1) und ingenieurgeologischer (2) Sicht nehmen wir zu den o. g. Planungen wie folgt Stellung:

- 1) Im Teilbereich 1 befindet sich die Altablagerung Wendhausen, die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Anlagennummer 154 014 4008 geführt wird. Im Rahmen der Gutachtertätigkeit der Ingenieurgesellschaft IWB, Braunschweig, wurden Boden-, Bo-

denluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt sowie eine Sanierungskonzeption erstellt. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen nur relativ geringe Belastungen dieses Schutzgutes. Eine Erhöhung der Sickerwassermengen im Deponiekörper, z.B. durch höheren Niederschlagseintrag, kann zu höheren Grundwasserbelastungen führen. Bei Baumaßnahmen ist deshalb der hohe Versiegelungsgrad der Altablagerungsfläche, der z.Z. durch schluffiges und toniges Material gegeben ist, beizubehalten. Ein höherer Sickerwassereintrag in den Deponiekörper, z.B. durch Versickerung von Niederschlägen auf dieser Fläche, sollte unterbleiben.

Teilbereich 2: Nordöstlich anschließend an die als Teilbereich 2 bezeichnete Fläche befindet sich die Altablagerung "Flechtorf C2", die im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen unter der Anlagennummer 154 014 4003 geführt wird. Dazu liegen uns die gezielten Nachmittlungen des Institutes für Geologie und Paläontologie der Universität Braunschweig vor. Dabei wurden keine Sondierungen zur Abgrenzung der Altablagerungsfläche durchgeführt. Es ist deshalb zu prüfen, ob sich die Altablagerung auf die Fläche des Teilbereiches 2 erstreckt. Ferner ist von allen Maßnahmen im Teilbereich 2 Abstand zu nehmen, die zu einem höheren Sickerwassereintrag in die Altablagerung führen.

(Sachbearbeiter: Dipl.-Geol. J. Mandl).

- 2) Wir weisen darauf hin, daß bei einer Bebauung der Flächen südöstlich Wendhausen aufgrund der nachgewiesenen Altablagerung (Bauschutt, Hausmüll) mit z.T. hohen Setzungen und erheblich erschwertem Gründungsaufwand zu rechnen ist. Darüber hinaus weisen wir hinsichtlich des Untergrundes und einer Gefährdungsabschätzung durch die Deponie-Einlagerungssstoffe, die Deponiegase und die kontaminierten Böden und Wässer auf die uns nicht vorliegenden Gutachten hin.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

(Sachbearbeiter: Dr. Resch).

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Beschluß:

Die Begründung des Bebauungsplans wird zu den Aussagen dieser Stellungnahme ergänzt.

Begründung:

Die Ergänzungen dienen der umfassenden Information und der allgemeinen Planungssicherheit.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 18.12.96

Im Rahmen einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Landwirtschaftskammer Hannover bereits mit Schreiben vom 08.09.1989 und 12.03.1990 zu der o. g. Planung Stellung genommen. Zu der erneuten öffentlichen Auslegung stellen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange fest:

Der Bebauungsplan ist um die im Teilgebiet 2 vorgesehene planerische Umwidmung von Gewerbeflächen zu Grünflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt worden. Hiergegen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Gleiches gilt für die im Teilgebiet 1 vorgesehene Ausweisung des Gewerbegebietes. Wir halten jedoch unsere Hinweise bezüglich der Passierbarkeit des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges, der ordnungsgemäßen Entwässerung des Teilbereiches 1 und der Bereitstellung erforderlicher Ersatzflächen aufrecht.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, das grundsätzliche Bedenken der Landwirtschaftskammer gegen den Bebauungsplan nicht bestehen; der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleibt passierbar, die Entwässerung der Flächen wird gesichert. Sofern für die Flächen im Plangebiet landwirtschaftliche Pachtverhältnisse bestehen, wird die Gemeinde bei der Bereitstellung von Ersatzflächen behilflich sein.

TELEKOM, Hannover, Stellungnahme vom 29.11.96

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.10.1989 Stellung genommen.

Wir weisen nochmals auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserer Niederlassung Göttingen, Postfach 40 02, 38030 Braunschweig, Ressort BZN 66, Telefon 0531/272-3601, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Bei einer späteren Anzeige kann eine Koordinierung evtl. nicht mehr möglich sein.

Beschluß:

In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits auf die erforderlichen Abstimmungen mit der TELEKOM hingewiesen. Dieser Hinweis wird auf Grund der vorliegenden Stellungnahme konkretisiert. Das betroffene Ressort wird angegeben.

Begründung:

Die Konkretisierung dient der umfassenden Information.

HASTRA, Langelsheim, Stellungnahme vom 22.11.96

Die zur Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation ist im Bebauungsplan unseren Vorstellung entsprechend berücksichtigt worden.

Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz erfolgen, das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend zu erweitern ist.

Unsererseits bestehen keine Bedenken.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig, Stellungnahme vom 20.12.96

Aus hiesiger Sicht bestehen Bedenken gegen die o. g. Planung bezüglich der Teilfläche III des eingeschränkten Gewerbegebietes.

Meine Bedenken gegen die Planung hatte ich erstmalig mit Schreiben vom 06.09.1989 vorgetragen: Wegen der geringen Entfernung des geplanten Gewerbegebietes waren Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich, die über eine mögliche Nutzungseinschränkung im Nordteil des geplanten Gewerbegebietes eine Aussage treffen sollten.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Bonk, Dr. Maire und Partner, Gutachten Nr. 89281, kam zu dem Ergebnis, daß mit der Ansiedlung bestimmter Betriebsarten (wie z.B. Speditionen, Auslieferungslager) durch den damit zu erwartenden erheblichen Nachtfahrverkehr die Emissionskennwerte deutlich überschritten würden. Der Gutachter kam zu dem Schluß, daß im geplanten Gewerbegebiet ein höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w = 50 \text{ dB(A)}$ für die Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr festgesetzt werden sollte. Mit Übersendung des

Planes, der ins Anzeigeverfahren gegeben wurde (Ihr Schreiben vom 14.03.1990) wurde dem entsprochen.

Auch wurden Einschränkungen im Hinblick auf bestimmte Betriebsarten formuliert.

Mit dem neueren Planungsstand wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in Teilflächen unterteilt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird aufgrund der Planungen der Teilflächen I und II entsprochen.

Für die Teilfläche III wird jedoch ein Lw"-Nachtwert von 55 dB(A) textlich festgesetzt und auf eine Beschränkung hinsichtlich von Betrieben mit zu erwartendem Nachtfahrverkehr verzichtet.

Aus hiesiger Sicht kann damit nicht mehr ausgeschlossen werden, daß die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte von 40 dB(A) während der Nachtzeit an der nächstgelegenen Wohnbebauung überschritten werden.

Beschluß:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Schallemissionen im Gewerbegebiet sind aus dem schalltechnischen Gutachten, welches die Gemeinde zum Bebauungsplan in Auftrag gegeben hat, abgeleitet (Gutachten Nr. 89281/I vom 13.01.1995). Das Gutachten weist in seinen Aussagen nach, daß auf Grund der festgesetzten schalltechnischen Einschränkungen im Gewerbegebiet die Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebietes nördlich der B 248 gewahrt werden. Da durch die Einschränkungen im Gebiet GEe 1 ein Nachtfahrverbot besteht, können die zulässigen Schallemissionen im Bereich GEe 3 (55 dB(A) nachts) nur genutzt werden, wenn diese Fläche einem Gewerbebetrieb zur Verfügung steht, der auch zu Nachtzeiten seine Betriebsgebäude nutzen möchte. Es ist jedoch auf Grund des Nachtfahrverbotes auf Teilen der Planstraße nicht möglich, vom Betriebsgrundstück auf die B 248 zu gelangen. Unter Berücksichtigung der Rechenmodelle des Schallgutachtens bietet die getroffene Festsetzung zu den zulässigen Schallemissionen den größtmöglichen Handlungsspielraum bei der Realisierung: die Randbereiche des Gewerbegebietes werden auf Grund der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen stark eingeschränkt, in einem Kernbereich sind auch Nachtnutzungen möglich. Insofern werden die Planfestsetzungen beibehalten.

Wolfsburger Verkehrs GmbH, Stellungnahme vom 29.11.96

Auch weiterhin ist die WVG bereit, im Bereich B 248/Einfahrt Autorastpark, eine Haltestelle einzurichten.

Wir verweisen auf unser Schreiben vom 05.10.1989.

Beschluß:

Die Begründung des Bebauungsplans enthält bereits einen Hinweis auf diese Stellungnahme.

Staatl. Forstamt Braunschweig, Stellungnahme vom 13.12.96

Aus meiner Sicht gebe ich folgende Anregungen:

Es ist zu begrüßen, daß teilweise aufgeforstet wird. Die Fläche Nr. 3 ist gut geeignet. Um mit den bestehenden, kleinen Gehölzen einen "Waldverbund" zu entwickeln und so das Ziel der Waldentwicklung (RROP für den ZGB 1995 Ziff. D 3.3 03) noch besser aufzugreifen, rege ich zusätzliche Aufforstungen an (Anlage). So könnte sich durch Vernetzung eine kleine Waldfläche mit Waldfunktionen entwickeln (Waldklima, Waldarten ...).

Im Randbereich der Waldfläche(n) und entlang des bebauten Ortsrandes wären als Randzone die Pflanzung von Sträuchern mit Übergang in einen Ruderalsaum gut, um einen Waldrand bzw. eine die Bebauung abschirmende Bepflanzung herzustellen. Dies wird im Prinzip mit der vorliegenden Planung aufgegriffen, könnte aber m.E. optimiert werden (Anlage).

Entlang der Straße im Süden würde ich von Westen kommende Schlehenhecke fortsetzen, um die Maßnahme insgesamt gegen den Verkehr abzuschirmen.

Die verbleibende Fläche, die man bewuchsfrei halten könnte (Anlage: Alternativvorschlag, wenn Waldverbund hergestellt würde) könnte man m.E. auch als Grünland vorsehen und landwirtschaftlich verpachten bzw. als Grünland dinglich sichern, was auch Pflegekosten sparen würde. Ruderalbereiche könnten sich z.B. in den Randbereichen der Aufforstungsflächen entwickeln.

Hinsichtlich der Aufforstung(en) kann die fachliche Beratung der entsprechenden Forstdienststelle herangezogen werden (je nach Eigentümer Staatliches oder LWK-Forstamt). Ich würde grundsätzlich empfehlen, die anzupflanzenden Flächen zu zäunen. Die Strategie viel und kleines Pflanzgut im Anhalt an Sukzessionsprozesse zu pflanzen ist richtig, die Erfahrung zeigt allerdings meistens, daß, wenn zu den Faktoren Konkurrenzvegetation und Mäuse noch Wild hinzukommt, die Anpflanzung/Aufforstung fast völlig ausfällt, was ich auch hier befürchten würde.

Sofern die Gemeinde Pflegekosten sparen will, wäre ggf. zu ergründen, ob die angrenzenden Waldeigentumsverhältnisse geeignet und willens sind, aufzuforstende Flächen im gesetzlich bestehenden Beratungsverhältnis der zuständigen Forstdienststelle und Aufsichtsverhältnis des Landkreises (vgl. Nieders. Landeswaldgesetz), ggf. unter Anwendung zusätzlicher dinglicher Sicherungen zu übernehmen.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Einsprüche der Grundeigentümer wird die Planung einer Ersatzmaßnahme im Osten von Flechtorf nicht weiter verfolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet und erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zusammenhang werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderliche Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Industrie- und Handelskammer, Braunschweig, Stellungnahme vom 03.12.96

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von unserer Seite im Grundsatz keine Bedenken. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, daß der Planentwurf eine Reihe von Festsetzungen enthält, die die Attraktivität der Fläche für gewerbliche Nutzungen trotz der ausgesprochen günstigen Verkehrslage erkennbar einschränken können.

Neben den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz und der dargestellten Altlastenproblematik ist in diesem Zusammenhang auch das vorgesehene Ausmaß an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten. Dabei versetzt es uns zugegebenermaßen in Erstaunen, daß die Bebauung einer altlastenverseuchten Ackerfläche nach den zur Abhandlung der Eingriffsregelung angewandten "naturschutzfachlichen Hinweisen" des NLÖ trotz der vorgesehenen umfangreichen Flächen für Ersatzmaßnahmen im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes immer noch ein Kompensationsdefizit hinterlassen soll. Vielmehr erscheinen uns die im Rahmen der vorliegenden Planung ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Relation zu vergleichbaren Planungen, bei denen ein vollständiger Ausgleich erzielt worden ist, als durchaus reichlich bemessen.

Wir halten es daher für unbedingt erforderlich, daß ansiedlungswillige Betriebe vor dem Erwerb von Gewerbegrundstücken deutlich auf die im Plangebiet zu beachtenden Restriktionen, auf die altlastenbedingten Sicherungsanforderungen sowie auf die aus der Anlage und Pflege von Ersatzmaßnahmen möglicherweise resultierenden Kostebelastungen hingewiesen werden.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung von Ersatzmaßnahmen im Osten von Flechtorf wird auf Grund der Einsprüche der Grundeigentümer nicht weiter verfolgt. Die erforderlich werdenden Ersatzmaßnahmen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet im erforderlichen Umfang nachgewiesen. Ein Verzicht auf Ersatzmaßnahmen ist nicht möglich.

Begründung:

Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen mit den Eingriffen, die durch die Festsetzungen der Bauleitpläne ermöglicht werden, auseinander zu setzen und ggf. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Da im vorliegenden Fall das städtebauliche Planungsziel die Konzentration von Gewerbeflächen in der verkehrsgünstigen Lage (Kreuzung B 248 - A 2) ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, an diesem Standort der Gewerbeansiedlung den Vorrang zu geben und am Eingriffsort lediglich in geringem Umfang grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt bestehender Strukturen und zur städtebaulichen Gliederung vorzusehen. Insofern ist es erforderlich, an anderer Stelle Ersatzmaßnahmen vorzunehmen, um die Eingriffe zu kompensieren und dem § 8a BNatSchG zu entsprechen. Über Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen entscheidet die Gemeinde unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander.

Straßenbauamt Hannover, Stellungnahme vom 16.12.96

Die Belange des Straßenbauamtes Hannover werden lediglich durch den Teilbereich 1 im Zuge der BAB A 2 berührt.

Wie aus der textlichen Darstellung zu entnehmen ist, wurden die neuen planfestgestellten Grenzen für den sechsstreifigen Ausbau der BAB berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Für den Bereich der B 248 bitte ich, das Straßenbauamt Wolfenbüttel zu beteiligen, das zur Zeit nicht im Verteiler aufgeführt ist.

Beschluß:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenbauamt Wolfenbüttel ist am Bauleitplanverfahren beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 16.12.96 eine Stellungnahme abgegeben.

Stadt Braunschweig, Stellungnahme vom 20.12.96

Von der Stadt Braunschweig werden mit Nachdruck Bedenken erhoben gegen die Zulässigkeit von Einzelhandel, die im vorliegenden Planentwurf lediglich hinsichtlich der Nahversorgung und einiger weniger Sortimente des periodischen Bedarfs eingeschränkt wird. In dieser exponierten Lage an der Autobahnabfahrt wird damit vielfältigen Fachmärkten unter 1.200 m² Geschoßfläche Tür und Tor geöffnet, die in ihrem Einzugsbereich nicht auf die grundzentrale Versorgungsfunktion von Lehre/Wendhausen ausgerichtet sind, sondern sich klar auf das Oberzentrum Braunschweig beziehen würden.

Dies hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 20.09.1989 zum Vorgängerplan zum Ausdruck gebracht, woraufhin zur Offenlage von Ihnen in den Textlichen Festsetzungen u.a. folgendes bestimmt wurde:

"... im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze von 1.200 m² nach § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (2) BauNVO abweichend von der ansonsten allgemeinen Zulässigkeit nach § 8 (2) BauNVO ausgeschlossen..."

Dies hatte die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 12.03.1990 zu einer positiven Stellungnahme veranlaßt, in der lediglich auf die notwendige redaktionelle Ergänzung der Bezugsgröße "Geschoßfläche" hingewiesen wurde.

Warum Sie in der nunmehr vorliegenden Begründung zur erneuten Offenlage (Stand: 10/1996) auf Seite 31 einerseits auf diesen Sachverhalt mit dem Tenor 'keine Bedenken der Stadt Braunschweig' hinweisen, andererseits aber nicht berücksichtigen, daß Ihr vorliegender Planentwurf vom damaligen deutlich abweichend lediglich die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, Bekleidung und Schuhe ausschließt, ist nicht nachvollziehbar und für die sachgerechte Abwägung irreführend.

Die Stadt Braunschweig erneuert insofern ihre Stellungnahme vom 20.09.1989 hinsichtlich der Einzelhandelsfestsetzungen und erwartet eine entsprechende Änderung der Textlichen Festsetzungen, wie im Vorgängerplan bereits enthalten (s. oben).

Beschluß:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten. In der Begründung des Bebauungsplans wird verdeutlicht, daß sich die Stellungnahme der Stadt Braunschweig vom 20.09.89 auf andere Planinhalte bezieht.

Begründung:

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen trägt den seit der letzten öffentlichen Auslegung im Jahre 1989 geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Lehre Rechnung. Über Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, deren Sortimente einerseits ein hohes Maß an motorisiertem Individualverkehr nach sich ziehen würden und andererseits den Funktionen des Grundzentrums Lehre bzw. des Oberzentrums Braunschweig entgegen stehen. Im Hinblick auf die der Gemeinde bekannten Interessenten für Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich, werden jedoch Einzelhandelsfunktionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dies liegt darin begründet, daß sich hier Betriebe ansiedeln möchten, die ihrem Produktionssortiment entsprechend auch in geringem Umfang an Endverbraucher abgeben und insofern dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Die Gemeinde wird darauf hinwirken, daß sich im Plangeltungsbereich keine zentrumsrelevanten Nutzungen ansiedeln; auch und vor allem um das benachbarte Grundzentrum in Lehre in seinen Funktionen zu stärken.

Seitens des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sowie des Landkreises Helmstedt wurden keine Bedenken aus der Sicht der Regionalplanung oder zur Zentralitätsstruktur vorgebracht.

Peter Freudhufen, Okerstr. 8, 31800 Braunschweig für die Eigentümerinitiative "Über dem Rischbleeke", Stellungnahme vom 26.01.96

Mit Verwunderung nehmen wir Kenntnis von den genannten Planungsabsichten, die überraschenderweise ganz im Gegensatz zu den Zielen und Erklärungen stehen, wie sie nachweislich in gemeinsamen Gesprächen angestrebt worden sind.

Nach unserer Kenntnis war der Bereich "Über dem Rischbleeke" seit Jahren für ein Gewerbegebiet vorgesehen, insoweit hatte diese Fläche für uns immer zumindest Bauerwartungslandcharakter; der rechtskräftige Flächennutzungsplan und notarielle Verträge mit der Gemeinde u.a., stützen diese Behauptung.

Beim Studium der Unterlagen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" in Wendhausen wird es für einen Außenstehenden schwer nachvollziehbar, warum hier überhaupt gebaut werden soll. Es handelt sich um schwer kontaminierte Böden, mit gestörtem Baugrund, der nur unter schwierigen und sehr einschränkenden Bedingungen bebaut und genutzt werden kann.

Wohnungen für Betriebsinhaber sind überhaupt nicht zulässig. Gibt es für solche Grundstücke überhaupt Interessenten?

Darüber hinaus ist dieser Bereich zur Zeit landschaftlich zwar nicht sehr attraktiv, aber ökologisch offensichtlich mindestens ebenso wertvoll wie der in Flechtorf.

Es wird deshalb immer unverständlicher, weshalb ein qualifizierter Standort geopfert werden soll, um ein drittklassiges Gewerbegebiet zu realisieren.

Planerisch objektiv gesehen müßte diese Fläche aufgeforstet werden, was zu einer erheblichen Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes führen würde.

Verständlich werden die Bestrebungen nur, wenn man unterstellt, daß hier bereits erhebliche Mittel investiert worden sind, so daß unbedingt die vorgegebene Richtung weiterverfolgt werden muß.

Unter diesem Aspekt relativieren sich unsere Bedenken gegen das Baugebiet, wenn statt der Ersatzmaßnahme in Flechtorf diese Ersatzmaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes (z.B. durch Aufforstung von Flächen nördlich entlang der A 2, östlich und westlich der B 248, oder durch Renaturierung von geeigneten Flächen in der Schunterau) durchgeführt werden würden.

Auf jeden Fall bestehen wir darauf, daß der Teilbereich 2 aus dem Verfahren herausgenommen wird.

Stellungnahme vom 05.02.1997

Bedenken und Anregungen zu

- 1.) der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Flechtorf für den Bereich "Über dem Rischbleeke"
- 2.) der Aufstellung eines Bebauungsplanes "Über dem Rischbleeke" in Flechtorf zur Schaffung eines "Ersatzflächenpools"
- 3.) dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet" der Gemeinde Lehre in den Ortschaften Wendhausen (Teilbereich 1) und Flechtorf (Teilbereich 2).

Unser Schreiben vom 26.01.1997:

obwohl die o. g. Planverfahren vermutlich unterschiedliche Verfahrensumstände erreicht haben, ist der Inhalt dieser Planverfahren so komplexer Natur, daß Sie bitte nicht unser Schreiben vom 26.01.1997 nur als allgemeine Unmutsäußerung gegen den geplanten "Ersatzflächenpool" zur Kenntnis nehmen sollten, sondern als Bedenken und Anregungen zu den betreffenden drei Planverfahren.

Beschluß:

Die Bedenken werden berücksichtigt. Die Planung im Teilbereich 2 des Bebauungsplans, der die Ersatzmaßnahmen in Flechtorf zum Inhalt hat, wird nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet die erforderlichen Ersatzmaßnahmen nachweisen. Die Planung für den Teilbereich 1 in Wendhausen wird beibehalten.

Begründung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" in der Ortschaft Wendhausen schafft die Gemeinde Lehre eine Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage. Die Gemeinde hat zur Zeit nur sehr wenige Gewerbeflächen aufzuweisen. Durch die Ansiedlung von neuen Betrieben soll die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt werden und die vorhandene günstige verkehrliche Erschließung (Bundesstraße B 248, Autobahn A 2) in unmittelbarer Nähe ausgenutzt werden. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die Planung eines Gewerbegebietes in Wendhausen zu konzentrieren, auch unter Zurückstellung von grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen an diesem Standort. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich bei dem Plangeltungsbereich in Wendhausen um einen isolierten Naturstandort, der in keinen größeren Zusammenhang eingebunden ist. Darüber hinaus ist auf Grund der Bodenverunreinigungen und

der Vorbelastung durch die angrenzende Autobahn und die Bundesstraße die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an dieser Stelle beeinträchtigt. Durch die Konzentration einer Bebauung und Versiegelung auf diesem Standort kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen werden.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB (erneute öffentliche Auslegung vom 03.04.- 02.05.97) sind zum geänderten Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritter eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 30.04.97

Die Gemeinde ist inzwischen zu einer Entwurfsfassung zurückgekehrt, die nur aus einem einheitlichen Geltungsbereich in der Ortschaft Wendhausen besteht und den abgesplitterten Teilbereich in Flechtorf nicht mehr enthält; die dort vorgesehenen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sollen nunmehr näher am Planbereich, nämlich auf insgesamt 4 Flurstücken in der Gemarkung Wendhausen, durchgeführt werden. Der Festsetzungsinhalt bezüglich des Gewerbegebietes in Wendhausen ist im übrigen unverändert geblieben. Dazu ergeben sich von hier aus folgende Bemerkungen.

Die Auswahl der Flächen, auf denen nunmehr die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist mit dem Umweltamt in meinem Hause als Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt worden; darüber liegt der Gemeinde bereits ein Schreiben vom 03.03.1997 vor. Dabei ist vorausgesetzt, daß die auf den Flurstücken 204 und 210/4 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine Aufwertung um zwei Wertstufen bewirken werden, so daß keine erheblichen planungsbedingten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben werden. Im Vorfeld der Realisierung empfehle ich eine Feinabstimmung über die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen mit dem Umweltamt in meinem Hause.

Problematisch erscheint mir allerdings noch die vorgesehene rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen mittels der (neuen) textlichen Festsetzung Nr. 11: Ein Bebauungsplan kann nämlich keine Festsetzungen für Flächen außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches treffen. Die textliche Festsetzungen Nr. 11 dürfte also nur getroffen werden, wenn zugleich der Geltungsbereich entsprechend erweitert werden würde. Soweit es sich aber um gemeindeeigene Flächen handelt, die folglich nicht erst verfügbar gemacht werden müssen, entsteht bereits durch die Abwägung und den daran anknüpfenden Satzungsbeschluß eine hinreichende Selbstbindung für die Gemeinde, die sie unabhängig von § 8 a Abs. 2 BNatSchG zur Durchführung der in den Abschnitten 7.0 bis 7.2 der Entwurfsbegründung benannten Kompensationsmaßnahmen verpflichtet, so daß eine Sicherung durch Festsetzungen und damit eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches entbehrlich erscheint.

Aus meiner vorausgegangenen Stellungnahme vom 20.12.1996 gilt weiterhin der Planungsbeitrag zu der bekannten Altablagerung, ohne daß es dazu einer Änderung an Plan oder Begründung bedürfte; alle übrigen Planungsbeiträge sind durch den Verzicht auf den Planbereich in Flechtorf hinfällig. Aus den damals dargestellten Gründen bitte ich allerdings auch diesmal um möglichst kurzfristige Unterrichtung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung.

Wegen der Tragbarkeit der Kostenbelastung, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entsteht, habe ich bei zügiger Inanspruchnahme des Gebietes keine Bedenken.

Beschluß:

Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen.
Die textliche Festsetzung Ziff. 11 wird gestrichen.

Begründung:

Die Gemeinde folgt der Argumentation des Landkreises, wonach ein Bebauungsplan keine Festsetzungen für Flächen außerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches enthalten darf. Die vier Flurstücke, auf denen in der Gemarkung Wendhausen Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im "Gewerbegebiet" stattfinden sollen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lehre. Insofern wird die Gemeinde die erforderlichen Ersatzmaßnahmen erstellen und den Kostenaufwand umlegen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den in der Begründung des Bebauungsplans dargelegten Abwägungsvorganges zur Eingriffsregelung ist die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan auch ohne eine textliche Festsetzung eindeutig und ausreichend.

Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen wird die Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen; die Gemeinde wird die Ersatzmaßnahmen darüber hinaus in zeitlicher und inhaltlicher Übereinstimmung mit den Ersatzmaßnahmen aus den Autobahnbaubau der A 2 durchführen.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 16.04.97

Das in der Begründung zum B-Plan auf Seite 8, Fußnote 3, benannte Gutachten der TU Braunschweig vom März 1995 liegt mir leider nicht vor.

Ich bitte Sie, den Bericht kurzfristig zu übersenden, damit ich abschließend Stellung nehmen kann.

Stellungnahme vom 27.05.97

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Diese ist im B-Plan gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen wird auf diese Kennzeichnung eingegangen und es werden Aussagen zur Überbaubarkeit getroffen.

Die Begründung enthält unter Ziffer "1.3. - Altlasten" wesentliche Aussagen zur betroffenen Fläche. Es wird auf die Berichte der iwv Ingenieurgesellschaft aus dem Jahre 1991 und dem Bericht der TU BS aus dem Jahr 1995 hingewiesen.

Stellungnahme:

Aus meiner Sicht bestehen gegen den B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken mehr.

Im Gegensatz zu den textlichen Festsetzungen empfehle ich jedoch dringend, den Hausmüll aus der Altablagerung zu entfernen. Die in 1995 von der TU Braunschweig gemessenen Methangehalte im Deponiegas lassen eine kurzfristige Abnahme auf völlig unbedenkliche Werte keinesfalls erwarten! Auch die TU BS empfiehlt deshalb zu Recht die Ausräumung des Hausmülls.

Außerdem weise ich noch auf folgendes hin:

Aufgrund der verminderten Tragfähigkeit des Untergrundes ist im gesamten Bereich der Altablagerung mit Bodenaustauschmaßnahmen zu rechnen. Anfallender Erdaushub ist, soweit er unreinigt ist, nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes als Abfall einzustufen und nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu verwerten oder zu beseitigen. Das Gleiche gilt selbstverständlich auch für alten Hausmüll. Hier ist möglicherweise mit erheblichen Kosten zu rechnen. Ich empfehle deshalb, auch diesen Sachverhalt in der Begründung zu beschreiben.

Der Landkreis Helmstedt als zuständige untere Abfallbehörde erhält eine Durchschrift dieser Stellungnahme.

Die verspätete Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Leider hat mir die Gemeinde Lehre ergänzende Unterlagen erst am 13. Mai übersandt. Ich gehe deshalb davon aus, daß meine Stellungnahme berücksichtigt wird.

Beschluß:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Bebauungsplanes wird zur Altlastenproblematik ergänzt. Die Planfestsetzungen werden dahingehend geändert, daß eine Bebauung des mit Hausmüll verfüllten Bereichs nicht zulässig ist.

Begründung:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß seitens des Amtes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauungsplanfestsetzungen bestehen. Insofern werden die Festsetzungen beibehalten.

Gleichwohl eine Ausräumung des mit Hausmüll verfüllten Bereiches vorzuziehen ist, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den Bereich als Grünfläche zu belassen und die Emissionen in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Die Fläche wird eingefriedet und ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Gemeinde überläßt die Entscheidung für eine Bebauung mit Sicherungsmaßnahmen oder für eine problemlose Bebauung nach durchgeführter Sanierung in dem Bereich der Bauschuttdeponie den Grundeigentümern. Die ehemalige Deponie befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und beide Gutachten sehen eine Sanierung der Deponie vor einer Bebauung nicht als zwingende Voraussetzung an.

Der von Straßenbaumaßnahmen betroffene Deponiekörper im Bereich der Bauschuttdeponie wird - sofern erforderlich - aus Gründen des Fahrbahnunterbaus ausgekoffert und entsprechend entsorgt werden. Eine Beräumung der auf Privatgrundstücken gelegenen Deponieflächen obliegt der Entscheidung der Eigentümer und ist u.a. von Fragen der benötigten Standsicherheit abhängig.

Straßenbauamt Hannover, Stellungnahme vom 09.04.97

Mit Schreiben vom 16.12.96 wurde bereits eine Stellungnahme zu o. a. Planung seitens des Straßenbauamtes Hannover abgegeben. Dieser ist nichts weiter hinzuzufügen.

Mit Schreiben vom 16.12.96 hat das Straßenbauamt Hannover folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Belange des Straßenbauamtes Hannover werden lediglich durch den Teilbereich 1 im Zuge der BAB A 2 berührt.

Wie aus der textlichen Darstellung zu entnehmen ist, wurden die neuen planfestgestellten Grenzen für den sechsstreifigen Ausbau der BAB berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Für den Bereich der B 248 bitte ich, das Straßenbauamt Wolfenbüttel zu beteiligen, das zur Zeit nicht im Verteiler aufgeführt ist.

Beschluß:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel ist am Bauleitplanverfahren beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 07.04.97 eine Stellungnahme abgegeben. Danach bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht.

Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 21.04.97

keine Bedenken

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung des Bebauungsplans.

Straßenneubauamt Braunschweig, Stellungnahme vom 15.04.97

Die hinsichtlich des Ausbaues der Autobahn zu beachtenden Belange sind in den Planunterlagen berücksichtigt worden.

Die in der Planbegründung angesprochene Altlastenproblematik scheint im übrigen nicht konsequent umgesetzt worden zu sein.

So steht die Empfehlung, versicherungsfähige Parkplatzbefestigungen zu wählen im Widerspruch zu dem Gutachter, der vor einer Erhöhung der Sickerwassermengen im Altlastenbereich warnt.

Die HAUPTerschließungsstraße durchschneidet diagonal sowohl die besonders kritische Hausmüllzone A als auch die Bauschuttzone B. Ob auch eine Erschließung des Gewerbegebietes untersucht wurde unter Umgehung der Zone A ist aus der Begründung nicht erkennbar. Ein teilweise stärkeres Gefälle im Wirtschaftsweg kann sicherlich hingenommen werden, da die dann entstehenden Grundstücke besser zugeschnitten und die als erstes herzustellende HAUPTerschließungsstraße kostengünstiger gebaut werden könnte.

Aussagen zur Regenwasserableitung habe ich abgesehen von der Empfehlung zur Versickerung nicht gefunden. Ich weise darauf hin, daß der ostseitige Straßenseitengraben der B 248 nicht in der Lage ist, zusätzliches Wasser aus dem Baugebiet aufzunehmen.

Es sollte daher versucht werden, eine Versickerungsbecken außerhalb und unterstrom der Altlastenzone auszuweisen, weil der im Einschnitt liegende Wirtschaftsweg ebenfalls keine leistungsfähige Vorflut bietet.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß aus Sicht der durch das Straßenneubauamt zu vertretenden Belange des Autobahnausbaus keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden überwiegend beibehalten; der Bereich der Hausmülldeponie (Zone A) wird als Grünfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre und der Wasserverband Weddel-Lehre werden die Ver- und Entsorgung im Baugebiet planen und erstellen. Dabei wird auch die Ableitung des Regenwassers so projiziert, daß eine Rückhaltung auf entsprechenden Flächen im Baugebiet nicht erforderlich ist. Die vorgebrachten Hinweise zur Vorflutsituation werden dabei beachtet.

Die Lage und der Verlauf der HAUPTerschließungsstraßen im Gewerbegebiet sind von der Gemeinde nach Prüfung mehrerer Varianten festgelegt worden. Es wird eine sparsame Erschließung des Plangebiets ermöglicht, die den Anforderungen an eine flexible Parzellierung entspricht und die landwirtschaftliche Belange berücksichtigt.

Stadt Braunschweig, Stellungnahme vom 28.04.97

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB im November 1996 übersandten Unterlagen an die Stadt Braunschweig zitieren die Stellungnahme der Stadt zum früheren Planverfahren, zu dem unsererseits keine Bedenken vorgebracht, sondern nur redaktionelle Anregungen gegeben wurden. Diesen ist die Gemeinde gefolgt und hat uns in diesem Sinne auch mit Schreiben vom 22.05.1992 darüber informiert.

In der Zwischenzeit haben Sie jedoch Ihre Textlichen Festsetzungen für die Fassung der erneuten Auslegung geändert, so daß nunmehr lediglich einige Einzelhandelsbranchen an diesem verkehrlich exponierten, nicht integrierten Standort ausgeschlossen sind. Gegen diese Änderung des Bebauungsplanentwurfes, die als solche ausdrücklich Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung war, hat die Stadt Braunschweig mit Schreiben vom 20.12.1996 ihre Bedenken vorgebracht (siehe Anlage 1). Mit der nunmehr wiederum erneuten öffentlichen Auslegung (Schreiben vom 17.03.1997) legen Sie in der Begründung (Seite 39) dar, daß geänderte städtebauliche Entwicklungsabsichten zu der offeneren Festsetzung hinsichtlich Einzelhandel geführt haben. Dies vermag ich insoweit nachzuvollziehen, wie Einzelhandelsfunktionen nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern gekoppelt an Produktionsbereiche auch in geringem Umfang ermöglicht werden sollen. Die vorgeschlagenen Textlichen Festsetzungen gehen aber auf diesen, von Ihnen selbst angestrebten Zusammenhang von produzierendem Gewerbe und damit im Zusammenhang stehendem untergeordneten Einzelhandel nicht ein, sondern schließen lediglich einige Branchen der Nahversorgung wie des periodischen Bedarfs aus. Im Umkehrschluß wären damit alle anderen Branchen, z.B. als Fachmärkte bis zu 1.200 m² Geschloßfläche, zulässig. Hiergegen erhebt die Stadt Braunschweig starke Bedenken, die auch bereits im allerersten Beteiligungsverfahren 1989 dargelegt wurden (Anlage 2).

Die im Rahmen der erneuten Auslegung geänderten Textlichen Festsetzungen eröffnen so Einzelhandelsnutzungen den Weg, die sowohl die grundzentrale Versorgungsstruktur Lehes wie insbesondere die oberzentralen Versorgungsfunktionen Braunschweigs beeinträchtigen können. Diesbezügliche eigene Befürchtungen glauben Sie begegnen zu können, indem "die Gemeinde darauf hinwirken (wird), daß sich im Plangeltungsbereich keine zentrumsrelevanten Nutzungen ansiedeln".

Rechtsverbindlich zulässige, aber nicht gewollte Nutzungen durch nicht rechtlich fixierbare Einwirkungen der Gemeinde zu verhindern, stellt unseres Erachtens ein hohes Risiko im Hinblick auf die Sicherstellung der gewollten Planungsziele dar, insbesondere, wenn nach Verkauf oder Pachtänderung der Gemeinde kaum Einwirkungsmöglichkeiten bei der Genehmigung von Nutzungsänderungen im rechtlich zulässigen Rahmen verbleiben.

Um diesen, bereits vorab erkennbaren, möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, erwartet die Stadt Braunschweig eine Änderung der Textlichen Festsetzungen im umseitig genannten Sinne, z.B. in der Art, wie sie auch in unserem Stadtgebiet zum Schutz der wohnungsnahen Versorgung der Stadtteile und der besonderen Funktion der City angewendet werden (Auszug B-Plan Schmalbachstraße-Südost, RH 49):

1 Folgendes ist ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe

1.1 Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und von untergeordneter Größe sind. Sie müssen in eine mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung in Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert sein.

1.2 Ausnahmsweise ist Kraftfahrzeugeinzelhandel in Verbindung mit einer Kraftfahrzeugwerkstatt zulässig, sofern Werkstattflächen nicht von deutlich untergeordneter Größe gegenüber den Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen sind."

Beschluß:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Lehre hat die Stadt Braunschweig als benachbarte Gemeinde im Sinne von § 2 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die zentralörtliche Einordnung der Gemeinde Lehre bzw. der Stadt Braunschweig ist dabei nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens; regionalplanerische Belange der Gemeinde werden gegenüber der kreisfreien Stadt vom Landkreis Helmstedt und dem Zweckverband Großraum Braunschweig wahrgenommen. Es ist festzustellen, daß beide Träger öffentlicher Belange gegen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung oder Regionalplanung geltend gemacht haben. Die Gemeinde kann also davon ausgehen, daß die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthaltenen textlichen Festsetzungen, besonders zu den zulässigen Nutzungen, nicht im Widerspruch zur Raumordnung und Regionalplanung stehen.

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen spiegeln die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Lehre wieder. Es werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, deren Sortimente einerseits ein hohes Maß an motorisiertem Individualverkehr nach sich ziehen würden und andererseits den zentralörtlichen Funktionen in Lehre aber auch in Braunschweig entgegenstehen. Im Hinblick auf die der Gemeinde bekannten Interessenten für Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich werden jedoch Einzelhandelsfunktionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dabei kann auch nicht generell festgesetzt werden, daß sich Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen den Produktions- oder Weiterverarbeitungsflächen in ihrer Größe unterordnen müssen. Die Gemeinde Lehre ist daran interessiert, daß die Versorgungsfunktion der Ortschaft Lehre nicht durch Betriebe im Gewerbegebiet beeinträchtigt wird. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan auch eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Großflächige Einzelhandels- oder Handelsbetriebe, für die Festsetzungen nach § 11 (3) BauNVO erforderlich wären, sind insofern an diesem Standort nicht beabsichtigt.

Es ist jedoch auch festzustellen, daß das Gewerbegebiet aufgrund der unmittelbaren Lage im Schnittpunkt der B 248 mit der A 2 eine besondere Standortgunst aufweist, der die Festsetzungen des Bauleitplans Rechnung tragen.

Unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft einerseits und der Belange der Nachbarstadt Braunschweig andererseits, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans beibehalten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB (erneute öffentliche Auslegung vom 06.03.- 06.04.98) sind zum geänderten Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 31.03.98

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange zuletzt unter dem 30.04.1997 eine Stellungnahme abgegeben und darin Planungsbeiträge zu einzelnen Gesichtspunkten der Planung, insbesondere zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mitgeteilt. Seither ist der Entwurf des Bebauungsplanes bezüglich der Führung der Erschließungsstraße in das geplante Gewerbegebiet, bezüglich der Nutzbarkeit der Fläche "A", bezüglich der textlichen Festsetzungen Nrn. 5 (neu) und 11 (alt) und bezüglich der "Kennzeichnung" der verunreinigten Flächen geändert worden. Die so entstandene Entwurfsfassung beurteile ich folgendermaßen:

Die neue Führung der Erschließungsstraße und die Bestimmung der Fläche "A" zu einer "privaten Grünfläche" sind bereits im Vorfeld der laufenden Auslegung mit mir abgestimmt worden; daran anknüpfend teile ich jetzt keine Anregungen mit.

Keine Grundlage sehe ich allerdings für die Regelungen, die in dem mit "Kennzeichnung" überschriebenen Abschnitt des Bebauungsplanes getroffen werden sollen. § 9 Abs. 5 BauGB erlaubt ausdrücklich nur eine **Kennzeichnung**, die auf einen Sachverhalt hinweist, ohne daß jedoch auch Vorgaben für den Umgang mit dem Sachverhalt festgeschrieben werden könnten. Maßgebend dafür wird in der Zukunft das Bundes-Bodenschutzgesetz sein, und im übrigen wird das Vorgehen im Einzelfall, abhängig von der jeweils vorgesehenen Nutzungsart, spätestens im Zusammenhang mit den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren durch das Umweltamt in meinem Hause festzulegen sein. Eine bauliche Nutzung der Fläche "A" im weitesten Sinne wird einstweilen durch die Festsetzung als "private Grünfläche" in Kombination mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 ausgeschlossen.

Beschluß:

Die Anregung wird berücksichtigt; die in der Kennzeichnung enthaltenen Festsetzungen entfallen. Die Erläuterungen und Hinweise zu den gekennzeichneten Altlastenflächen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Der Argumentation des Landkreises, mit einer Kennzeichnung könne lediglich auf dem Sachverhalt hingewiesen, kann gefolgt werden. Aus Rechtssicherheitsgründen wird daher die textliche Erläuterung der Kennzeichnung aufgegeben.

Um jedoch die städtebauliche Planungsabsicht im Hinblick auf den Umgang mit der Altlast auch weiterhin zu verdeutlichen, wird die Begründung des Bebauungsplans um die bisher im Rahmen der Kennzeichnung getroffenen Aussagen ergänzt.

Die naturschutzfachliche Kompensation soll unverändert durch Maßnahmen auf vier gemeindeeigenen Flurstücken im Schuntertal geleistet werden, wie dies mit der Unteren Naturschutzbehörde in meinem Hause abgestimmt war. Die vormalige textliche Festsetzung Nr. 11, die den formalen Zusammenhang zwischen der eingriffsverursachenden Planung und den Kompensationsmaßnahmen herstellen sollte, ist inzwischen auf meine Bedenken hin aufgegeben worden. Daß es für Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen keiner besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf, wie ich es schon in der vorausgegangenen Stellungnahme angenommen hatte, ergibt sich inzwischen zweifelsfrei aus § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB '98.

Ich empfehle allerdings eine redaktionelle Klarstellung an der textlichen Festsetzung Nr. 6: Durch eine Ergänzung des Textes sollte deutlich gemacht werden, daß sich die Verpflichtung zum Anpflanzen ausschließlich auf die zeichnerisch bestimmte "Fäche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes "GEe2" erstreckt.

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise bauaufsichtliche Entscheidungen unter Anwendung des § 33 BauGB getroffen werden müssen, bitte ich wiederum um Unterrichtung über das Ergebnis der laufenden Auslegung.

Beschluß:

Die Anregung wird berücksichtigt; die textliche Festsetzung Ziffer 6 wird entsprechend korrigiert.

Begründung:

Die Korrektur der textlichen Festsetzung Ziff. 6 dient der besseren Nachvollziehbarkeit und somit der allgemeinen Planungssicherheit.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Braunschweig, Stellungnahme vom 03.04.98

Gegen die im o.g. Bebauungsplan vorgesehenen Planänderungen (u. a. Änderung der Trassierung der Erschließungsstraße) bestehen nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange keine Bedenken, wenn das Nachnutzungsverbot der

Teilfläche GEe1 auch für den nördlichen Teil der Erschließungsstraße (Nachtfahrverbot) gilt. Auf Seite 32 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf ein solches Nachtfahrverbot auf Teilen der Erschließungsstraße Bezug genommen. Aus dem Bebauungsplan selbst geht dies m.E. nicht eindeutig hervor. Ein Hinweis auf das Nachtfahrverbot in Teilbereichen wird für erforderlich gehalten.

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es wird ein weiterer Hinweis auf das Nachtfahrverbot in die Begründung aufgenommen. Das Schalltechnische Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Begründung:

Durch die Festsetzung des Nachtnutzungsverbotes auf der Teilfläche GEe1 und die Ergänzung der Begründung um den Hinweis auf das Nachtfahrverbot sowie das Beifügen des Schallgutachtens erachtet die Gemeinde Lehre für das Einzelgenehmigungsverfahren in geeigneter Weise die erforderlichen Hinweise im Sinne der allgemeinen Planungssicherheit zum Lärmschutz zu geben. So wird sichergestellt, daß gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere in der bewohnten Ortslage von Wendhausen gewahrt werden. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange der gewerblichen Wirtschaft einerseits und des Erfordernisses, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Wendhausen zu sichern, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Bez.Regierung Hannover, Kampfmittelbes.-dienst, Stellungnahme vom 25.03.98

Der von Ihnen beantragte Planungs- bzw. Grundstücksbereich wurde am 16.04.97 bearbeitet und ausgewertet.

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

Beantragter Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich durch Sondierungen teilbereinigt.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits auf die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingegangen.

Straßenneubauamt Braunschweig, Stellungnahme vom 09.03.98

Von mir wahrzunehmende Belange wurden in der Planung berücksichtigt, wobei unterstellt wird, daß auch die Begründung des Planes integraler Bestandteil des B-Planes wird.

Es erscheint mir aber doch zweifelhaft, ob das allein aus Lärmbelastungen der A 2 abgeleitete Verbot der Wohnnutzung mit den jetzt getroffenen Festsetzungen des B-Planes sichergestellt werden kann. Dem Lärm könnten Bauherren durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicher entgegenwirken und gleichzeitig könnten sie für sich und ihre Nachfolger auf Lärmschutzansprüche gegenüber der Bundesrepublik Deutschland - bezüglich der beiden Bundesfernstraßen A 2 und B 248 - verzichten!

Ein viel schwerwiegenderer Grund, das Wohnen zu verbieten, wären m. E. die Gefahren aus dem Untergrund. Hier ist nämlich die Sicherheit gegen einströmendes Gas sehr viel schwieriger baulich-konstruktiv zu gewährleisten!

Beschluß:

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

Begründung:

Die Gemeinde hat zur Kenntnis genommen, daß die vom Straßenneubauamt Braunschweig wahrzunehmenden Belange berücksichtigt sind.

Durch die textliche Festsetzung Ziff. 1 b wird gewährleistet, daß in den Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 keine Wohnnutzungen realisiert werden. Dies geschieht vorrangig aufgrund der Lärmbelastungen, die von der A 2 und der B 248 ausgehen.

Der Hinweis hinsichtlich der Gefahren, die von der Altablagerung ausgehen und die insofern auch zum Verzicht auf Zulässigkeit von Wohnen führen sollten, wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Wolfsburg AG, Stellungnahme vom 31.03.98

Stellungnahmen unserer Versorgungsabteilungen:

Stromversorgung/Fernwärmeversorgung/Wasserversorgung

Nicht unser Versorgungsgebiet.

Wolfsburger Verkehrs-GmbH

Keine Bedenken.

Vor Baubeginn sind unsere Bestandspläne einzusehen.

Informieren Sie bitte bei freigelegten Versorgungsleitungen;

Stromversorgung: Herrn Sierszula, Tel. 1 89-2 25

Fernwärmeversorgung: Herrn Springborn, Tel. 1 89-2 77

Trinkwasserversorgung: Herrn Stackfleth, Tel. 1 89 -2 83

Wolfsburger Verkehrs-GmbH: Herrn Krause, Tel. 1 89-3 32.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadtwerke Wolfsburg versorgen die Ortschaft Wendhausen - mit Ausnahme der Wolfsburger Verkehrs GmbH - nicht. Insofern sind die Hinweise auf die Bestandspläne des Unternehmens lediglich als allgemeiner Hinweis zu verstehen, der keine Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan hat.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Die im Planwirkungsbereich ausgewiesene Erschließungsanlage (Straßenverkehrsfläche) wird durch die Gemeinde hergestellt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

3.13 Erstmalige Herstellung der Ersatzmaßnahmen einschließlich Grunderwerb (Eingriffsregelung).

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

(siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Wendhausen eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Soziale Maßnahmen sind z. Zt. nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung des Bebauungsplanes auftreten, wird die Gemeinde ihren Verpflichtungen nachkommen.

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

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Die Gemeinde wird auch im Rahmen der Eingriffsregelung die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen durchführen.

Die Gemeinde wird Erschließungsbeiträge (Erschließungsanlage) und Kostenerstattungsbeiträge (Ersatzmaßnahmen) nach den entsprechenden Satzungen erheben.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "Gewerbegebiet", Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre

1. Aufwand Erschließungsanlage

1.1 Grunderwerb Straßenverkehrsflächen	230.000,00 DM
1.2 Erstmalige Herstellung der Anlage einschließlich Entwässerung und Beleuchtungseinrichtungen und Ingenieur-Honorar (HOAI)	1.300.000,00 DM
Gesamtkosten	1.530.000,00 DM
./. Erschließungsbeiträge	1.377.000,00 DM
 Anteil der Gemeinde	 153.000,00 DM

2. Aufwand Ersatzmaßnahmen

2.1 Grunderwerb	140.000,00 DM
2.2 Herstellungskosten (geschätzt)	100.000,00 DM
Gesamtkosten	240.000,00 DM
./. Beiträge	228.000,00 DM
 Anteil der Gemeinde	 12.000,00 DM

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB vom 22.11.1996 bis 27.12.1996 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeitete Begründung hat mit dem geänderten zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB erneut vom 03.04.1997 bis 02.05.1997 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeitete Begründung hat mit dem geänderten zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) i. V. m. § 3 (3) BauGB erneut vom 06.03.1998 bis 06.04.1998 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 19.11.1998 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und Einschluß der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET" beschlossen.

Lehre, den 19.04.1999

gez. Denneberg

(Bürgermeister)

Siegel

ANLAGE

Zur Begründung des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET“, Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

LAGEPLAN DER ERSATZMASSNAHMEN

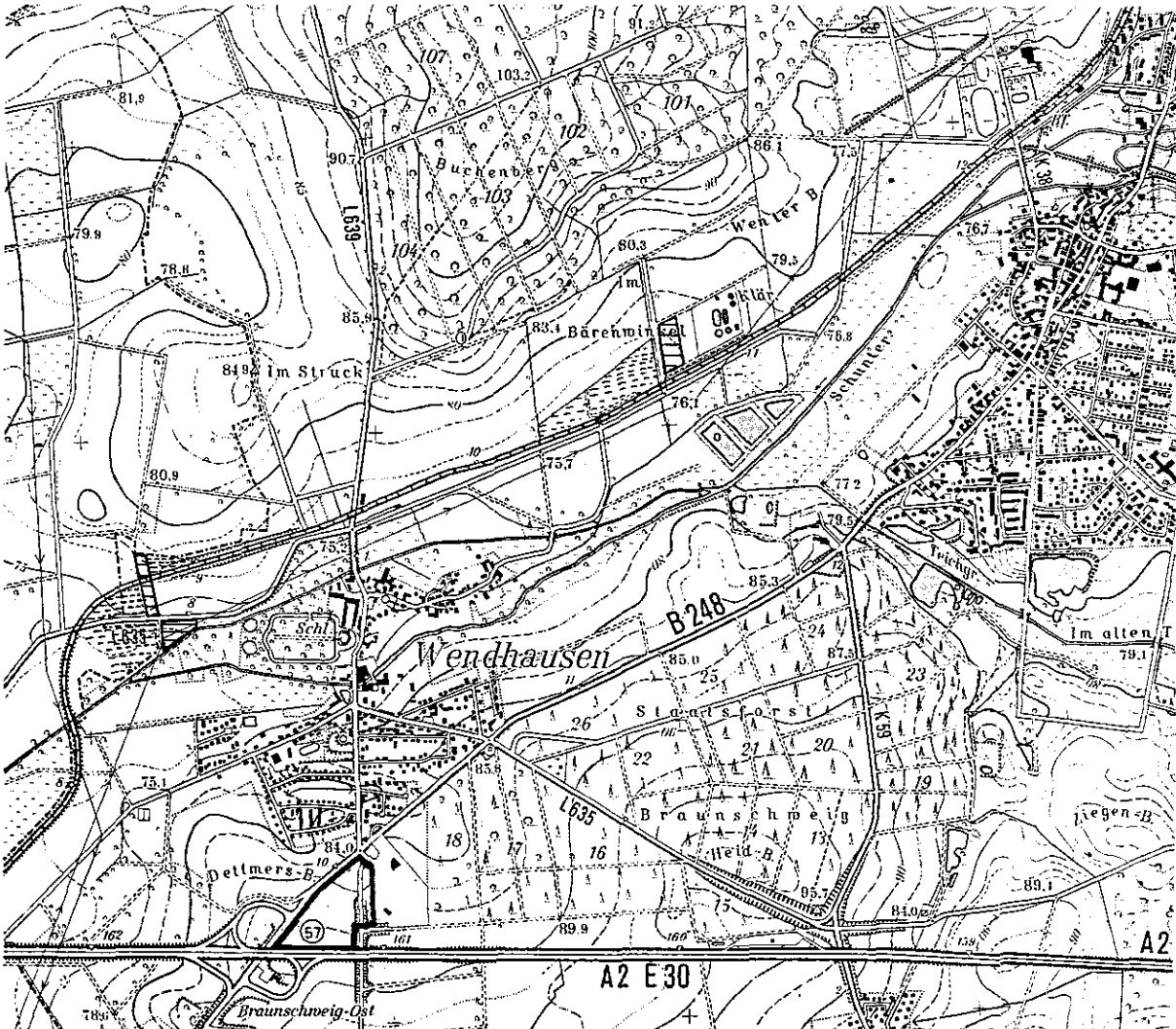
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“

Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet“

Ersatzmaßnahmen (geplant) zum sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 2; keine vollständige Darstellung

ANLAGE

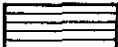
Zur Begründung des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET“, Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt



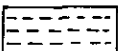
LAGEPLAN DER ERSATZMASSNAHMEN



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“



Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet“



Ersatzmaßnahmen (geplant) zum sechsstreifigen Ausbau
der Autobahn A 2; keine vollständige Darstellung