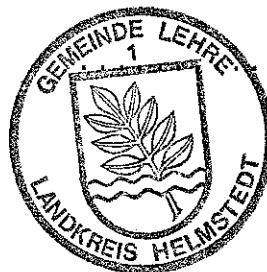


Es wird festgestellt und hiermit be-  
 glaubigt, daß die Abschrift des Be-  
 bauungsplanes mit der vorgelegten  
 Urschrift übereinstimmt.

Lehre 2 8. JUN 1996  
 ..... den .....



Gemeindedirektor

*[Handwritten signature]*

# GEMEINDE LEHRE OS ESSENRODE AUF DEM HILLER BEBAUUNGSPLAN

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten  
 redaktionellen Mängel sind in dieser Plan-  
 fassung behoben worden.

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

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

Braunschweig



# LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Landkreis Helmstedt - Südertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 17.04.1996

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 63/692-21-54014.04-14

Gemeinde Lehre  
Postfach 7

38163 Lehre

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Auf dem Hiller" in  
der Ortschaft Essenrode  
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des  
Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Lehre vom 23.01.1996, hier ein-  
gegangen am 24.01.1996, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz 1  
BauGB bis 24.04.1996

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß  
ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustande-  
kommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Ich beanstande jedoch unter Bezugnahme auf die Ziff. 35.8.4  
der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB den folgenden re-  
daktionellen Mangel:

- \* Auf dem Bebauungsplan fehlt die Angabe der maßgeblichen  
Fassung der Baunutzungsverordnung; sie ist nachzutragen.  
Dazu verweise ich auf die Ziff. 42.4 der Nds. VV-BauGB,  
Buchst. h).

Das Rechtsetzungsverfahren kann unmittelbar durch die Be-  
kanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbe-  
halten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungs-  
vorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von  
Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß  
Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Plan-  
ausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und

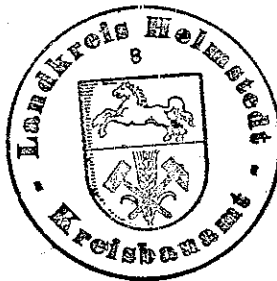
Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage

  
Baudezernent



**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM HILLER"**  
**GEMEINDE LEHRE, OS ESSENRODE, LANDKREIS HELMSTEDT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE**

**1993 - 1995**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ; DIPL.-ING. B. BUTENOP, M. KLESEN;**  
**G. WINNER; A. MANGANO**

## **BEGRÜNDUNG**

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG KI/Ma

zum Bebauungsplan AUF DEM HILLER, in der Ortschaft Essenrode, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg <sup>1)</sup> aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.400 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 solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u.a.m. <sup>2)</sup>.

Lehre liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluß Braunschweig-Ost (A 2) Anschluß an das interregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Essenrode ist im wesentlichen geprägt durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung. Derzeit wird die Ortschaft im wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erfolgt daher im wesentlichen unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung.

Weitere Aufgabenschwerpunkte sind unter dem Gesichtspunkt der Regionalplanung hier nicht zu beachten.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehre entwickelt. Dieser befindet sich derzeit in einem Parallelverfahren in der Aufstellung.

---

<sup>1)</sup> vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

<sup>2)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994  
RROP des Landkreises Helmstedt 1991

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Essenrode im Rahmen der Eigenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung einer Fläche zur Einrichtung von Unterkünften für Asylbewerber und andere obdachlose Ausländer für vorübergehendes Wohnen mittelfristig der Bedarf für das Gebiet der Gemeinde Lehre an dieser Stelle gedeckt werden. Damit betreibt die Gemeinde eine Vorsorgeplanung, um kurzfristig durch die Errichtung von Containerwohnheimen reagieren zu können. Des weiteren wird die zukünftige Bebauung zu einer besseren Auslastung der bereits vorhandenen Erschließungsanlage (Brunsroder Straße) führen. Im Rahmen der Planfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet soll hinter den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zurückgeblieben werden. Westlich des Plangeltungsbereiches über das Flurstück 260/1 und einen Streifen des Flurstückes 262/8 hinweg grenzt der Plangeltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan "Am Eschendam". Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Kreisstraße K 37, Brunsroder Straße begrenzt. Im Osten und Süden sind bereits Wohngebäude vorhanden. In ca. 50 m Entfernung zum Festplatz befindet sich die Essenroder Schule.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

- Baugebiete
- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Größe von ca. 0,3 ha Fläche festgesetzt. Damit soll die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile in dem Gebiet westlich des Eschendamms ermöglicht werden. Hier befindet sich in den südlichen Grundstücksteilen bereits eine ältere Bebauung, deren Grundstücke sich derzeit bis an die Brunsroder Straße erstrecken. Um hier Eigenbedarf berücksichtigen zu können und gleichzeitig dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Neuausweisung von Baugebieten zu folgen, wird durch die vorliegende Planung eine Überbauung der überlangen Grundstücke ermöglicht. Dabei wurde die Baugrenze im Westen auf die vorhandenen Grundstücke abgestellt, da entlang der Brunsroder Straße kein über dieses Maß hinausgehendes Zusammenrücken der Bebauung ermöglicht werden soll. Erforderliche Grundstückszusammenlegungen um zu größeren Grundstücksbreiten, als durch die Flurstücke vorgegeben, zu kommen, sind in östlicher Richtung möglich.

Das Maß der Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus werden hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Festsetzungen werden damit begründet, daß die hier zukünftig entstehende Bebauung an die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude anzupassen ist und in der Ortsrandlage eine übermäßige Verdichtung und Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude nicht gewünscht wird.

Auf die Festsetzungen einer Geschosßflächenzahl wird im Hinblick auf die eingeschossige Bauweise und die Vorgaben der neuen Baunutzungsverordnung in diesem Fall verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf die Festsetzungen der Stellung der baulichen Anlagen, da sich durch die Lage der Erschließungsanlage und dem vorhandenen Grundstückszuschnitt eine Stellung der Gebäude mehr oder weniger ergibt. Darüber hinaus erscheint die relativ geringe Anzahl der möglichen Parzellen eine derartige Regelung unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung nicht erforderlich.

Zwischen der südlich gelegenen vorhandenen Bebauung und dem Allgemeinen Wohngebiet werden private Grünflächen zur Sicherung der vorhandenen Bauerngärten bzw. Extensivierung von Grünland festgesetzt.

#### - Sondergebiet vorübergehendes Wohnen

In diesem Bereich mit einer Größe von ca. 0,1 ha wird als Vorsorge zur Deckung des Bedarfes zur Unterbringung von Asylbewerbern und anderen obdachlosen Ausländern innerhalb des Gebietes der Gemeinde Lehre auf einen Teil der Fläche des hier zur Zeit vorhandenen Festplatzes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung vorübergehendes Wohnen festgesetzt. Für diesen Bereich ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf als Festplatz dargestellt, die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nun als Sondergebiet vorübergehendes Wohnen ausgewiesen wird.

Neben dem Bedarf für eine derartige Fläche spielt hier ebenso wie in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle. Da der Festplatzbereich nur an wenigen Tagen des Jahres genutzt wird und zudem verhältnismäßig groß ist, wird hier unter Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit eine Teilfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Durch eine textliche Festsetzung wird das Sondergebiet für vorübergehendes Wohnen näher definiert. Es wird hier ausschließlich die Errichtung von Unterkünften zur Unterbringung von Asylbewerbern und anderen obdachlosen Ausländern zugelassen. Gedacht ist dabei an die Errichtung von Containerwohnheimen, die bei Bedarf kurzfristig errichtet und später mit einfachen Mitteln wieder abgebaut werden können. Handelsüblich sind Modelle mit einer Größe von ca. 8 x 4 m, die auch hier Verwendung finden sollen. Um mit Bezug auf die angrenzenden Bereiche die Maßstäblichkeit am Ortsrand und im Hinblick auf die angrenzende Bebauung zu wahren, wird hier die Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige Bauweise

festgesetzt. Weitere Festsetzungen erscheinen hier aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird also ermöglicht, bis zu 12 der o.g. Wohncontainer aufzustellen.

#### - Fläche für Gemeinbedarf

In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bestand die verbleibende Teilfläche des Festplatzes nunmehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz festgesetzt. Damit soll die planrechtliche Absicherung der hier bereits seit längerem vorhandenen Nutzung auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet grenzt südlich an die Brunsroder Straße an. Von hier ist zukünftig die Erschließung der Baugebiete geplant bzw. wird sie (Festplatz) bereits von hier bewerkstelligt. Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstückstiefen und der bereits teilweise vorhandenen Zufahrten hier nicht erforderlich und vorgesehen.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird zukünftig durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzukommen sein. Für den Bereich des Festplatzes sind entsprechende Stellplatzflächen bereits derzeit ausgewiesen. Die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen im öffentlichen Bereich ist daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) innerhalb des neuen allgemeinen Wohngebietes kann davon ausgegangen werden, daß auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Für ältere Kinder (6 - 12 Jahre) befindet sich in einer Entfernung von weniger als 350 m südlich des Plangebietes ein vorhandener Spielplatz in ausreichender Größe. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache und im Hinblick darauf, daß innerhalb des neuen Wohngebietes nur wenige Wohneinheiten möglich sind, wird auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes in diesem Bereich verzichtet. Die Gemeinde Lehre wird im Verlauf des Planverfahrens einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung stellen.



## - Grünflächen

### a) Private Grünflächen

Südlich des neuen Allgemeinen Wohngebietes an der Brunsroder Straße werden zur Sicherung der vorhandenen Grünlandflächen und Bauerngärten private Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Obstgärten in einer Größe von ca. 0,14 ha werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB gesichert. Um zu gewährleisten, daß der relativ dichte Obstbaumbestand auch beim Abgang einzelner Pflanzen erhalten bleibt, wurde festgesetzt, daß je 10 m<sup>2</sup> der betreffenden Fläche mindestens ein Obstbaum zu erhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen ist.

Darüber hinaus wurden ca. 0,18 ha Grünland für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Interesse von Natur und Landschaft sollen diese Bereiche extensiviert werden, um eine Aufwertung zu erzielen.

Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird so die Erhaltung und Weiterentwicklung bereits vorhandener hochwertiger Gartenflächen gesichert.

### b) Öffentliche Grünflächen

Südlich des Festplatzes und des Sondergebietes für vorübergehendes Wohnen sowie in dem Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet werden ca. 0,23 ha öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind zum einen die vorhandenen Baum- und Heckenbestände sowie die vorhandenen Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte zu erhalten und zum anderen zur Aufwertung der Standorte weitere Pflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes von typischen Arten des feuchten Eichen-Hainbuchenwaldes vorzunehmen. Dieser Bereich ist als frischer bis feuchter Standort zu entwickeln und darf insofern nicht entwässert werden. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Bereich der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei sind mögliche Überstauungen durchaus beabsichtigt.

Diese Maßnahmen dienen einerseits teilweise der Bestandssicherung und somit dem Vermeidungsgebot und andererseits teilweise für Aufwertungsmaßnahmen zur Sicherung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Baugebieten. Insofern ist hier durch eine textliche Festsetzung eine mengenmäßige Zuordnung zu dem Allgemeinen Wohngebiet sowie dem Sondergebiet für vorübergehendes Wohnen vorgenommen worden.

# - Grünordnung und Landespflege

Der Plangeltungsbereich liegt im Südosten der Ortslage Essenrode. Da weder ein Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt noch ein Landschaftsplan für die Gemeinde Lehre vorliegt, wurde von der Gemeinde Lehre als fachplanerischer Beitrag ein Grünordnungsplan zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben <sup>3)</sup>.

Aufgrund der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung, die der Gemeinde im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt zugewiesen wird, sollen hier über den eigenen Bedarf hinausgehende Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Insofern kommt der Brunsroder Straße als Bestandteil eines regional bedeutsamen Radwanderweges eine besondere Bedeutung zu.

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha Größe. Im Rahmen des Grünordnungsplans wurde der Bestand kartiert.

## Liste der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet <sup>4)</sup>

|   | <i>Biotoptyp</i>   | <i>Flächenanteile</i> |
|---|--|-----------------------|
| <b>HF</b><br><b>HFS</b>                 | <b>Hecke</b><br><i>Strauchhecke</i>  | <i>0,03 ha</i>        |
| <b>HB</b><br><b>HB</b><br><b>HB/URF</b> | <b>Einzelbaum/Baumreihe/Baumbestand</b><br><i>Einzelbaum/Baumbestand</i><br><i>Baumreihe/Baumbestand mit Ruderalflur</i><br><i>frischer bis feuchter Standorte</i> | <i>0,09 ha</i>        |
| <b>G</b><br><b>GIFw</b>                 | <b>Grünland</b><br><i>sonstiges feuchtes Intensivgrünland</i><br><i>beweidet</i>   | <i>0,43 ha</i>        |
| <b>UR</b><br><b>URn</b>                 | <b>Ruderalflur</b><br><i>junge Ruderalflur mit geringem</i><br><i>Deckungsgrad</i>   | <i>0,16 ha</i>        |
| <b>GR</b><br><b>GR</b>                  | <b>Scherrassen</b><br><i>Scherrassen</i>   | <i>0,26 ha</i>        |
| <b>PH</b><br><b>PHB</b>                 | <b>Hausgarten</b><br><i>Traditioneller Bauerngarten</i>  | <i>0,19 ha</i>        |
|   | <i>Schotterrasen</i>   | <i>0,02 ha</i>        |
|   | <i>Schotterfläche</i>  | <i>0,04 ha</i>        |
|   | <i>Betonfläche</i>   | <i>0,0 ha</i>         |
| <b>Gesamtfläche</b>                     |  | <b><i>1,22 ha</i></b> |

<sup>3)</sup> Geoplan, Büro für Geographie und Landschaftsplanung; Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Auf dem Hiller" im Ortsteil Essenrode; Hannover 1995

<sup>4)</sup> Geoplan, Büro für Geographie und Landschaftsplanung; Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Auf dem Hiller" im Ortsteil Essenrode; Hannover 1995; S. 10

**Gesamtbewertung der Biotoptypen nach ihrer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz <sup>5)</sup>**

**Wertvolle bzw. empfindliche Biotoptypen:**

- Baumreihe/Baumbestand auf frischer bis feuchter Ruderalflur
- Einzelbäume hohen Alters
- Strauchhecken
- Bauerngartenbereiche mit Obstbaumbestand

**Weniger wertvolle bzw. weniger empfindliche Biotoptypen:**

- Bauerngarten ohne Obstbaumbestand
- Feuchtes Intensivgrünland
- Scherrasen
- Junge Ruderalflur mit geringem Deckungsgrad

**Unempfindliche Biotoptypen:**

- Schotterrasen
- Schotterrasen

**Wertlose Biotoptypen:**

- Betonfläche

Nach Abwägung der naturräumlichen Bedeutung der zur Planung herangezogenen Flächen einerseits und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes sowie des Bedarfes einer Flächenvorsorge für die Unterbringung von Asylbewerbern und anderen obdachlosen Ausländern, andererseits unter Berücksichtigung der Lage des Plangeltungsbereichs in der bebauten Ortslage und der vorhandenen Erschließungsanlage geht die Gemeinde Lehre davon aus, daß die Planung an dieser Stelle grundsätzlich realisierbar ist.

---

<sup>5)</sup> Geoplan, Büro für Geographie und Landschaftsplanung; Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Auf dem Hiller" im Ortsteil Essenrode; Hannover 1995; S. 16

Durch die Inanspruchnahme für verbindliche Bauleitplanung und die Festsetzung von Baugebieten wird jedoch ein Eingriff im Sinne des Nieders. Naturschutzgesetzes bzw. der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren ist.

**Flächeninanspruchnahme der geplanten Nutzungen:** <sup>6)</sup>

|   |                            |                                |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| <i>Allgemeines</i>  | <i>Wohngebiet gesamt</i>   | <i>3.000 m<sup>2</sup></i>     |
| <i>davon:</i>   | <i>Gebäude</i>             | <i>900 m<sup>2</sup></i>       |
|   | <i>Nebenanlagen</i>        | <i>450 m<sup>2</sup></i>       |
|   | <i>neue Gärten</i>         | <i>1.650 m<sup>2</sup></i>     |
| <br><i>Sondergebiet "Vorübergehendes Wohnen" gesamt</i>   |                            | <br><i>1.000 m<sup>2</sup></i> |
| <i>davon:</i>   | <i>mobile Unterkünfte</i>  | <i>400 m<sup>2</sup></i>       |
|   | <i>Nebenanlagen</i>        | <i>200 m<sup>2</sup></i>       |
|   | <i>neue Grünfläche</i>     | <i>350 m<sup>2</sup></i>       |
|   | <i>zu erhaltende Hecke</i> | <i>50 m<sup>2</sup></i>        |
| <br><i>Fläche für den Gemeinbedarf "Festplatz" gesamt</i> |                            | <br><i>2.700 m<sup>2</sup></i> |
| <i>davon:</i>   | <i>unverändert</i>         | <i>2.600 m<sup>2</sup></i>     |
|   | <i>neue Hecke</i>          | <i>100 m<sup>2</sup></i>       |

*Die übrigen 5.500 m<sup>2</sup> Fläche des Untersuchungsgebietes werden durch die aufgrund der geplanten Festsetzungen möglichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur eingeschossige Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zugelassen.*

*Im Sondergebiet sind nur Unterkünfte zugelassen, die ein Vollgeschoß nicht überschreiten. Bei einer Wohncontainergröße von z.B. 32 m<sup>2</sup> können max. 12 Container aufgestellt werden. Die Größe von Wohncontainern ist jedoch recht unterschiedlich, außerdem kann es auch zur Aufstellung von zeitartigen Unterkünften kommen.*

*Für den Festplatz sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Seine Nutzung ist tendenziell rückgängig.*

*Die möglichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen sind zum einen während der Bauzeit, d.h. während der Erstellung der Erschließungsanlagen und der Wohn- und Nebenbauten zu erwarten (baubedingte Beeinträchtigungen). Zum anderen werden durch die fertige-*

---

<sup>6)</sup> Geoplan, Büro für Geographie und Landschaftsplanung; Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Auf dem Hiller" im Ortsteil Essenrode; Hannover 1995; S. 19

*stellten baulichen Anlagen (Wohnhäuser, Wege, Terrassen etc.) nachhaltige Versiegelung von biologisch aktiven Bodenflächen. Durch die Nutzung der erstellten Wohnbauten und der dazugehörigen Außenanlagen (Gärten) sind auch nutzungsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.*

Im Hinblick auf die verschiedenen Schutzgüter hat sich die Gemeinde bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, dem Grünordnungsplan folgend, differenzierte Ziele gesetzt:

- Boden

Noch vorhandene grund- und staubeeinflusste Böden im Untersuchungsgebiet sollen soweit wie möglich erhalten werden.

- Wasser

Die Leitungsfähigkeit des Wasserhaushaltes im Untersuchungsgebiet soll so wenig wie möglich beeinträchtigt und an einzelnen Stellen verbessert werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist insofern eine langsame Versickerung bzw. sogar eine zeitweilige Überstauung beabsichtigt. Da diese Flächen, gegenüber den für bauliche Nutzungen vorgesehenen, tiefer liegen, ist darin insofern kein Problem zu sehen.

- Klima

Klimatisch ausgleichend wirkende Vegetationsbestände sollen erhalten werden.

- Arten- und Lebensgemeinschaften

Der vorhandene Baumbestand sowie die Eschenhecke am Ostrand, Grünland und die dorftypischen Gärten mit Obstbäumen sollen gesichert werden.

- Orts- und Landschaftsbild

Das neue Baugebiet soll durch Pflanzung von Laubbäumen und dem Erhalt vorhandener Obstbäume in das Landschaftsbild eingebunden werden. Um im Hinblick auf das Ortsbild die Maßstäblichkeit zu wahren, wurde die Geschossigkeit auf eins begrenzt.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffsbewertung vorgenommen <sup>7)</sup>

| BIOTOPTYPEN   | Bewer-<br>tungs-<br>faktor | FLÄCHE             |                    | FLÄCHE    NWERTE   |                    |                      |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|   |                            | Be-<br>stand<br>ha | Pla-<br>nung<br>ha | Be-<br>stand<br>WE | Pla-<br>nung<br>WE | Diffe-<br>renz<br>WE |
| HFS<br>Strauchhecke   | 1,6                        | 0,03               | 0,030              | 0,048              | 0,0480             | 0,0000               |
| HFM<br>Heckenneupflanzung                                       | 1,2                        | -                  | 0,010              | 0,000              | 0,0120             | +0,0120              |
| Biotopkomplex:<br>Baumreihe/-bestand<br>- URF Ruderalflur       | 2,5                        | 0,09               | 0,090              | 0,225              | 0,2250             | 0,0000               |
| Biotopkomplex Neu-<br>anlage:<br>Feuchtgehölz -<br>Feuchtbrache | 1,9                        | -                  | 0,130              | 0,000              | 0,2470             | +0,2470              |
| GIFw Grünland   | 1,3                        | 0,43               | -                  | 0,559              | 0,0000             | -0,5590              |
| Extensivgrünland  | 1,8                        | -                  | 0,180              | 0,000              | 0,3240             | +0,3240              |
| URn Ruderalflur   | 0,6                        | 0,16               | 0,040              | 0,096              | 0,0240             | -0,0720              |
| GR Scherrasen   | 0,9                        | 0,26               | 0,165              | 0,234              | 0,1485             | -0,0855              |
| PHB Bauerngarten  | 1,3                        | 0,05               | -                  | 0,065              | 0,0000             | -0,0650              |
| PHB Bauerngarten<br>mit<br>Obstbaumbestand                      | 1,6                        | 0,14               | 0,140              | 0,224              | 0,2240             | 0,0000               |
| Hausgarten Neu-<br>anlage                                       | 1,0                        | -                  | 0,200              | 0,000              | 0,2000             | +0,2000              |
| Schotterrasen   | 0,5                        | 0,02               | 0,020              | 0,010              | 0,0100             | 0,0000               |
| Schotterfläche  | 0,1                        | 0,04               | 0,020              | 0,004              | 0,0020             | -0,0020              |
| Betonfläche   | 0,0                        | 0,00               | 0,000              | 0,000              | 0,0000             | 0,0000               |
| bebaut, versiegelt  | 0,0                        | -                  | 0,195              | 0,000              | 0,0000             | 0,0000               |
| Bilanz  |                            | 1,22               | 1,220              | 1,465              | 1,4645             | -0,0005              |

<sup>7)</sup> Geoplan, Büro für Geographie und Landschaftsplanung; Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Auf dem Hiller" im Ortsteil Essenrode; Hannover 1995; S. 12

Im Hinblick auf das Gebot gem. § 8 a BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wurden rd. 0,14 ha der vorhandenen Grünlandflächen sowie rd. 0,18 ha der Obstgärten als private Grünflächen gesichert. Für den Obstgarten wurde darüber hinaus eine Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB festgesetzt, wonach je 10 m<sup>2</sup> der betreffenden Fläche mindestens 1 Obstbaum zu erhalten ist bzw. im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen ist. Für die Grünlandbereiche wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB festgesetzt. Hier wurde vorgesehen, das Grünland zu extensivieren. Südlich und Westlich des Sondergebietes sowie südlich des Festplatzes wurden die naturräumlich bedeutsamen Vegetationsbestände durch öffentliche Grünflächen gesichert.

Im Hinblick auf das Minimierungsgebot wurde das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 begrenzt und lediglich die Hälfte der späteren Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während der südliche Teil als Grünfläche zur Bestandssicherung festgeschrieben wurde. Im Sondergebiet für vorübergehendes Wohnen, daß der Errichtung von Unterkünften für Asylbewerber und anderen obdachlosen Ausländern dient, wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. In diesem Bereich kommt hinzu, daß hier lediglich temporäre Unterkünfte in Form von Containerwohnheimen errichtet werden sollen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für den Festplatz wird kein neuer Eingriff vorgenommen. Insofern besteht hier keine Ausgleichsbedarf.

Hingegen wird durch die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Sondergebietes für vorübergehendes Wohnen ein Kompensationsbedarf entstehen, der durch die Festsetzung der o.g. öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB gedeckt wird. Hier sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und darüber hinaus frische bis feuchte Standortbedingungen herzustellen. Durch die Pflanzung von typischen Gehölzarten des feuchten Eichen-Hainbuchenwaldes und die Retention anfallenden Oberflächenwassers in diesem Bereich kann sich hier langfristig eine Sukzessionsfläche entwickeln. Gelegentliche Überstauungen sind beabsichtigt.

Durch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsbedarf im Rahmen des Grünordnungsplanes ergibt sich, daß 86 % dieser Maßnahme den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden müssen, während 14 % dem Eingriff im Sondergebiet vorübergehendes Wohnen zugedacht sind.

Gemäß Grünordnungsplan führen diese Festsetzung zu einer ausgeglichenen Eingriffsbilanz, die aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen als angemessen erachtet wird. Insofern erachtet die Gemeinde Lehre die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG als erfüllt.

#### 1.4 FACHPLANUNGSHINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Altablagerungen

Mit Schreiben vom 21.01.1994 weist der Landkreis Helmstedt darauf hin, daß ihm im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sind.

##### - Baugrund

Am 01.12.1993 teilt das Nieders. Landesamt für Bodenforschung mit, daß Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 erforderlich sind.

##### - Ver- und Entsorgung

Die Landesgasversorgung Sarstedt teilt am 10.01.1994 mit, daß das Plangebiet von ihr mit Erdgas versorgt werden kann.

Die Deutsche Telekom weist am 25.07.1995 darauf hin, daß ihre Niederlassung Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle SuN, 6 Monate vor Baubeginn zu informieren ist.

##### - Verkehr

Vom Polizeiabschnitt Helmstedt wird am 13.01.1994 mitgeteilt, daß zur Schulwegsicherung die An- und Abfahrmöglichkeiten zur Schule gewährleistet werden müssen. Insofern ist privater Parkraum unbedingt auf den privaten Grundstücken zu schaffen. Es wird davon ausgegangen, daß durch die Planung das bisherige Parkraumangebot für den Festplatz nicht beeinträchtigt wird.

##### - Immissionsschutz

Am 19.07.1995 weist das staatliche Gewerbeaufsichtsamt darauf hin, daß für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) die allgemeine Grundpflicht aus § 22 (1) BImSchG gilt. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.



## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 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 Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### **Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 10.08.95**

Zu der vorausgegangenen Entwurfsfassung des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 21.01.1994 eine Stellungnahme abgegeben und darin angesichts einer Reihe von Argumenten, die für die verfolgte Planungsabsicht sprechen, mein grundsätzliches Einverständnis erklärt, aber auch Planungsbeiträge zu einzelnen Gesichtspunkten der Planung geleistet.

Inzwischen ist der Planentwurf dahingehend geändert worden, daß die Baugebiete verkleinert worden sind und dafür öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden sollen, deren Nutzung im einzelnen durch Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB fixiert wird. Dabei bleibt die Grundentscheidung der Planung zugunsten einer Wohnbebauung und des Standortes für "Vorübergehendes Wohnen" unangetastet.

Gegen die verfolgte Planungsabsicht an sich habe ich als Träger öffentlicher Belange nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Fortgang der Planung gebe ich jedoch die folgenden Hinweise mit der Bitte um Berücksichtigung.

- 1) Nach wie vor für unzureichend halte ich jedenfalls die bisher in der Entwurfsbegründung dargestellten Überlegungen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Darstellung der verwendeten Abwägungsgrundlagen. Diesen Punkt habe ich bereits in meiner Stellungnahme von 1994 aufgegriffen, und seither sind die Anforderungen an die Handhabung des § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes präzisiert und damit verschärft worden.

In einer sensiblen Situation, wie sie hier vorliegt, halte ich weiterhin eine Biotoptypenkartierung anstelle einer bloßen Auflistung der vorkommenden Biotoptypen für erforderlich, und es muß auch die Frage eindeutig beantwortet werden, ob sich im Planungsbereich besonders geschützte Biotope im Sinne der §§ 28a und 28b NNatG befinden, deren Flächen einer Abwägung überhaupt entzogen wären.

Die eigentliche Abwägung der widerstreitenden Belange ist heute im Regelfall nur noch auf der Grundlage eines qualifizierten Vergleiches von bisherigem und zukünftigem Zustand denkbar; dabei gibt es bisher freilich kein alleingültiges, verbindlich eingeführtes Bewertungsmodell, sondern es kann zwischen verschiedenen fachlich anerkannten Modellen gewählt werden. Erst auf diesen qualifizierten Vergleich kann dann die abwägende Argumentation aufgebaut werden.

Insoweit handelt es sich allerdings möglicherweise lediglich um ein Darstellungsproblem, denn ausweislich der Angaben auf Seite 6 der Entwurfsbegründung ist bereits ein Grünordnungsplan zu dem Bebauungsplan in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnisse offenbar lediglich noch nicht in die Begründung eingearbeitet worden sind.

Im gegebenen Fall kommt allerdings hinzu, daß die bisher dargestellte Abwägung schon deshalb an logische Grenzen stößt, weil sie das durch die "Grünflächen"-Festsetzungen vorgegebene unveränderte Bestehenlassen des vorgefundenen Zustandes auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Mittelweg 15-19 bereits als "Ausgleich" verbucht, obwohl es nicht mehr ist als die - selbstverständlich ebenfalls notwendige und sinnvolle - Minimierung des Eingriffes.

Das Wesen einer echten Kompensation besteht aber eben darin, daß einem Verlust an der einen Stelle ein Hinzugewinn an anderer Stelle gegenübersteht und nicht nur die Beibehaltung des Status quo.

2. Mein früherer Planungsbeitrag bezüglich der Wahl des räumlichen Geltungsbereiches am westlichen Rand hat sich mit der Änderung des Planentwurfes teilweise erledigt, denn eine Ausdehnung des Planbereiches auf das Flurstück 260/1 führte mit dem jetzigen Festsetzungsinhalt zu keinem anderen Ergebnis mehr als der heutige planfreie Zustand. Bedacht werden muß natürlich weiterhin, daß Grenzverschiebungen zwischen den Flurstücken 259/4 und 262/8 und daran anschließend eine Bebauung deshalb interessant werden können, weil die heutigen Zuschnitte der Flurstücke an der Brunsroder Straße eine bauliche Nutzung zum Teil erheblich erschweren und erst neue Baugrundstücke gebildet werden müssen. Um den Bebauungsplan in einer solchen Situation nicht zum ungewollten Hindernis werden zu lassen, kann es freilich ausreichen, die westwärtige Baugrenze auf die westliche Planbereichsgrenze zu verlegen.

Die früheren Planungsbeiträge zur Freiheit des Planungsbereiches von Altlasten und zum Anschluß der Baugrundstücke an die Kreisstraße gelten weiterhin, ohne daß es deswegen einer Änderung an Planentwurf oder Entwurfsbegründung bedürfte.

Der Kostenanteil, den die Gemeinde bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu tragen haben wird, ist tragbar.

### **Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Landkreis Helmstedt als Träger öffentlicher Belange gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken hat.

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Belange des Naturschutzes durch Auszüge aus dem Grünordnungsplan. Darüber hinaus wird der Grünordnungsplan beim Antrag auf Anzeige vollständig mit vorgelegt. Hinsichtlich des Verhältnisses des Plangeltungsbereiches zu benachbarten Bebauungsplänen wird die Begründung ergänzt und zur Kenntnis genommen, daß zum Thema Altlasten und hinsichtlich des Anschlusses an die Kreisstraße Änderungen im Plan oder in der Begründung nicht erforderlich sind.

### **Begründung:**

Dem Erfordernis einer Biotoptypkartierung wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes gefolgt. Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 28a und § 28b NNatG wurden weder in der Örtlichkeit vorgefunden, noch bestehen beim Landkreis erfaßte.

Es wird darauf hingewiesen, daß bestehende Biotoptypen und die Festsetzung in Teilbereichen den vorgefundenen Zustand zu erhalten, nicht als Ausgleich verbucht wurden, sondern im Rahmen der Ausgleichsbilanz als Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme verbucht wurde. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich festgesetzt und über eine textliche Festsetzung den jeweiligen Eingriffen zugeordnet.

Als Abwägungsgrundlage wird der Grünordnungsplan beim Antrag auf Anzeige selbstverständlich den Planunterlagen zugefügt, wurde jedoch aus Gründen der besseren Handhabbarkeit und Übersichtlichkeit nicht vollständig zum Bestandteil der Begründung gemacht. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, der Belange des Wohnens, der Unterbringung von Asylbewerbern sowie des Verhältnisses zu angrenzenden Bauleitplänen wird in Planfestsetzungen und die Begründung durch Auszüge aus dem Grünordnungsplan ergänzt (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

**Dt. Telekom AG, Stellungnahme vom 25.07.95**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle SuN, Telefon (0531) 272 - 3040, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

**Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß zur Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger die Deutschen Telekom, Niederlassung Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle SuN mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu informieren ist.

**Begründung:**

Der Hinweis dient der umfassenden Information bei der Realisierung und der allgemeinen Planungssicherheit.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 19.07.95**

Gegenüber der vorgelegten Planung bestehen von hier aus immissionschutzrechtlich keine Bedenken.

**Hinweis**

Anlagen, die der Freizeitgestaltung dienen, verursachen oftmals Geräuschimmissionen, die zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft führen. Dabei können die Geräusche durch den Betrieb der Anlagen selbst, durch technische Nebenanlagen, durch Äußerungen von Benutzern und Zuschauern sowie durch die zur Anlage gehörenden Parkplätze oder durch den in einem räumlichen überschaubaren Bereich auftreten und überwiegend von der Anlage bestimmten Straßenverkehr entstehen. Alle diese Geräusche sind der Anlage zuzuordnen.

Geräusche von Freizeitanlagen treten oft in Zeiten auf, in denen das Ruhebedürfnis der Bevölkerung am größten ist. Dem erhöhten Ruhebedürfnis stehen erhöhte Nutzungsansprüche an Freizeitanlagen gegenüber. Andererseits werden manche Freizeitanlagen nur selten genutzt, so daß besondere Geräuschbelastungen nur an wenigen Tagen im Jahr entstehen.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG, danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch dem Stand der Technik möglich ist.

**Beschluß:**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß gegen die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Vorgaben des § 22 (1) des BImSchG.

**Begründung:**

Der Hinweis dient der umfassenden Information.

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

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS**

---

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

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN**

---

Straßenausbau ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

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

---

- Umlegung <sup>8)</sup>
- Grenzregelung <sup>8)</sup>
- Enteignung <sup>8)</sup>

---

<sup>8)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

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

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 (2) BauGB sind nicht herzustellen. Alle Baugrundstücke grenzen an die Brunsroder Straße (Ortsdurchfahrt der K 37). An der Südseite der Brunsroder Straße ist ein getrennter Geh- und Radweg vorhanden. Grundstückszufahrten (Überfahrten über den Rad/Gehweg mit Absenkungen der Hochborde) wurden beim Ausbau der K 37 bereits hergestellt. Bereits vorhanden sind außerdem eine Straßenbeleuchtungsanlage und ein Hauptsammler der Mischwasserkanalisation des Wasserverbandes Weddel-Lehre (WWL) im Bereich des Geh/Radweges entlang der Straßenfronten der Baugrundstücke.

Seitens der Gemeinde sind somit lediglich die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der gemeindeeigenen Grundstücke durchzuführen.

### 3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

#### Kostenschätzung für die landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Grundstücken:

##### **Maßnahme 2: Anlage eines Biotopkomplexes: Feechtbrache - Feuchtgebüsch**

| Menge                | Maßnahme  | E.P.   | Summe (DM) |
|----------------------|---|--------|------------|
| 300                  | m <sup>3</sup> Boden ausheben und abfahren  | 23,00  | 6.900,00   |
| 136                  | m <sup>2</sup> Gebüschpflanzung Heister/Sträucher 2 x v<br>1 Stck. pro m <sup>2</sup> | 14,00  | 840,00     |
| 8                    | Stck. Überhälter in Gebüsch pflanzen Hst, 12 - 14                                     | 500,00 | 4.000,00   |
| 150                  | lfdm. Knotenflechtzaun m. Holzpfählen, Höhe 1,25 m m. Öffnungen                       | 12,00  | 552,00     |
| Gesamtsumme (Brutto) |   |        | 12.292,00  |

##### **Maßnahme: Heckenpflanzung**

| Menge                | Maßnahme   | E.P.   | Summe (DM) |
|----------------------|--|--------|------------|
| 60                   | m <sup>2</sup> Heckenpflanzung Heister/Sträucher 2 x V<br>1 Stck. pro m <sup>2</sup> | 14,00  | 840,00     |
| 3                    | Stck. Soliäre in Hecke pflanzen 3 x v, 150 - 200                                     | 100,00 | 300,00     |
| 46                   | lfdm. Knotenflechtzaun m. Holzpfählen, Höhe 1,25 m m. Öffnungen                      | 12,00  | 552,00     |
| Gesamtsumme (Brutto) |  |        | 1.692,00   |

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Gemeindeflächen gesamt:**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Biotopkomplex | 12.292,00        |
| Hecke         | <u>1.692,00</u>  |
|               | <b>13.984,00</b> |



#### 4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

---

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nur die Grundstücksanschlüsse für die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität und für die Abwasserbeseitigung durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger herzustellen (WWL und Land-E. Fallersleben).

Die Gemeinde hat lediglich die unter Ziffer 3.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

#### 5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

---

Die Ver- und Entsorgungsträger werden die von ihnen zu leistenden Maßnahmen durch die Erhebung von Anschlußbeiträgen bzw. Baukostenzuschüssen finanzieren.

|  |      |                     |
|--|------|---------------------|
| Kosten der Gemeinde nach 3.2                                   | rund | 14.000,00 DM        |
| ./.. Beiträge von den Grundstückseigentümer der Baugrundstücke | rund | <u>10.600,00 DM</u> |
| Von der Gemeinde zu tragen                                     | rund | 3.400,00 DM         |

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 30.06.1995 bis 01.08.1995 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 30.11.1995 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 22.01.1996

gez. Winkler  
.....  
(Bürgermeisterin)

*Siegel*

gez. Grafhoff  
.....  
(Gemeindedirektor)