

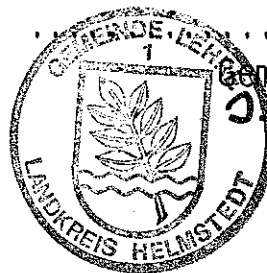
Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25 000,
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 796/88

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

Lehre

12 JAN 1996

....., den



Gemeindedirektor

A. J. J. J.

GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT GROSS BRUNSRÖDE KLEIN BRUNSRÖDER STRASSE MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG 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 38100 Braunschweig



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

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

Helmstedt, den 29.11.1995

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 692-21-54014.06-09

Gemeinde Lehre
Postfach 7

38163 Lehre

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Klein Brunsroder Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Ortschaft Groß Brunsrode
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Lehre vom 31.08.1995, hier eingegangen am 07.09.1995, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz 1 BauGB bis 07.12.1995

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

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

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

- * Die lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene Regelung über das Wasserschutzgebiet ist nicht als nachrichtlich übernommen gekennzeichnet. Dazu verweise ich auf die weiterhin anwendbare Ziff. 20.37.4 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BBauG. Diese Kennzeichnung ist in geeigneter Weise nachzutragen.

Das Rechtsetzungsverfahren kann unmittelbar durch die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von

Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung 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 "KLEIN BRUNSDRODER STRASSE MIT ÖRTLICHER
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG", OT GROSS BRUNSDRODE, GEMEINDE
LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

1995

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

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 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).

Die Ortslage Groß Brunsrode (rd. 700 Einwohner) ist in das überregionale Verkehrsnetz über die Kreisstraßen K 35 und K 36 eingebunden. Diese münden in die Bundesstraße B 248, über die in nördlicher Richtung in etwa 5 km Entfernung Anschluß an die Autobahn A 39 und in südlicher Richtung in etwa 8 km Entfernung Anschluß an die Autobahn A 2 gegeben ist.

Eisenbahnanschluß besteht über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg mit einem Haltepunkt östlich von Groß Brunsrode. Der Nahverkehr wird im wesentlichen über Buslinien der Wolfburger Verkehrs AG abgewickelt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre (Stand: 13. Änderung) entwickelt.

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

Die Ortschaft Groß Brunsrode ist 1992 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Mit diesem Programm gewährt das Land Niedersachsen Zuwendungen für die Dorferneuerung aus Bundes- und Landesmitteln. Ziel ist es, historisch gewachsene Dorfstrukturen soweit als möglich zu bewahren und gleichzeitig den Funktionswandel ländlicher Gemeinden Rechnung zu tragen.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Bauplätzen im städtebaulichen Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Einfamilienhaussiedlung max. vier weitere Baugrundstücke zu erschließen. Es handelt sich hier um die Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Groß Brunsrode.

Zugleich bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierbei kommen die Aussagen des Dorferneuerungsplanes ³⁾ zum tragen.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete, Dorfgebiet (MD)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre weist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Dorfgebiet mit einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,4 aus. Die Art der baulichen Nutzung wird auch im verbindlichen Bauleitplan beibehalten, da sich innerhalb des Geltungsbereiches ein landwirtschaftliches Hofgebäude befindet. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden aufgrund des Gebäudebestandes sowie in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung mit jeweils 0,4 festgesetzt. Wegen der Lage am nördlichen Ortsrand wird nur ein Vollgeschoß zugelassen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise orientiert sich ebenfalls an dem vorhandenen Gebäudebestand der näheren Umgebung.

³⁾ Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Dorferneuerungsplan Groß Brunsrode, Braunschweig 1993

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Baugebiet liegt an der Ostseite der Kreisstraße K 35 (Klein Brunsroder Straße). Die Grundstücke liegen noch innerhalb der Ortsdurchfahrt, so daß Grundstückszufahrten von der Kreisstraße aus möglich werden.

Es sind keine neuen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 (2) BauGB im Plangebiet vorgesehen. Sie sind auch nicht erforderlich, da aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches eine privatrechtliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücke über Wegerechte möglich scheint. Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Parzellierung des Geltungsbereiches noch nicht festgelegt ist.

Die Gemeinde wird jedoch als Ergänzung der in der Baulast der Gemeinde stehenden Nebenanlagen an der K 35 an der Ostseite der Kreisstraße einen etwa 25 m langen Fußweg ausbauen, damit nicht unmittelbar nach dem Verlassen der Grundstücke die K 35 überquert werden muß, um gefahrfrei in den Ort zu gelangen. Flächen für den Ausbau eines solchen Weges sind an der Ostseite der vorhandenen Straßenparzelle der K 35 verfügbar.

b) Park- und Stellplatzflächen

Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nicht ausgewiesen, weil die Klein Brunsroder Straße bereits ausgebaut ist. Zudem kann aufgrund der Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, daß die Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ausreichen werden.

Flächen für Stellplätze oder Garagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücksflächen im erforderlichen Umfang nachzuweisen sein.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden, soweit hier Vorkehrungen zu treffen sind, einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für das Dorfgebiet ist davon auszugehen, das Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken spielen werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren ist im westlichen Teil des Ortskernes von Groß Brunsrode ein Spielplatz vorhanden, obgleich dieser etwa 500 m vom Plangeltungsbereich entfernt ist. Darüber hinaus bietet die Situation der Ortsrandlage vielfältige Möglichkeiten für den Bewegungsdrang der Kinder.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für elektrische Energie und Wasser möglich, bzw. werden diese Anlagen ergänzt.

Träger der Abwasserbeseitigung für den Bereich der Gemeinde Lehre ist seit dem 01.04.1993 der Wasserverband Weddel-Lehre (WWL).

In der Ortschaft Groß Brunsrode betreibt der WWL die Abwasserbeseitigung in einem sogenannten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird aus Groß Brunsrode über eine Druckleitung der zentralen Kläranlage in Lehre zugeführt.

Zur Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Planbereich wird der WWL den in der K 35 liegenden Hauptsammler um etwa 40 m verlängern, um die notwendigen Grundstücksanschlußleitungen zu ermöglichen. Da der Plangeltungsbereich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunsrode liegt, bedarf das Fortleiten des Abwassers aus dem Schutzgebiet einer Genehmigung gemäß § 6 der Schutzverordnung durch die Untere Wasserbehörde in der Kreisverwaltung.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind grundsätzlich nach § 149 (3) NWG die Grundstückseigentümer abwasserbeseitigungspflichtig. Nach der geltenden Verordnung über das Wasserschutzgebiet Groß Brunsrode vom 24.04.1992 liegt das Baugebiet in der Zone III des Schutzgebietes. Eine Versickerung über Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen ist hier verboten. Sollte auch das Einleiten in ein oberirdisches Gewässer (offener Graben), das der Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedarf, nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser mittels einer Hebeanlage in den Regenwasser-Hauptsammler des WWL eingeleitet werden, der in der K 35 vorhanden ist.

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

- Naturschutz und Landespflege

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden von Groß Brunsrode am Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft. Der Bebauungsplan bereitet somit einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Dieser Eingriff ist gemäß Niedersächsischen Naturschutzgesetz auszugleichen. Der Ausgleich hat im Rahmen der Bauleitplanung zu erfolgen. Um den Eingriff besser bewerten zu können und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen rechtlich absichern zu können, findet die Abwägung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt. Diese Vorgehensweise ist im § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt.

Eine Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Kartierungen zur Erstellung des Dorferneuerungsplanes vorgenommen. Diese Bestandsaufnahme wurde durch eine Ortsbegehung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung überprüft. Letztere ist Grundlage zur Bewertung des Eingriffs. Dies hängt damit zusammen, daß die Kartierungen zur Erstellung des Dorferneuerungsplanes Groß Brunsrode bereits im Sommer 1992 erfolgt sind. Es erscheint der Gemeinde Lehre daher sinnvoller, zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft auf die Ergebnisse einer im Herbst 1994 durchgeführten Ortsbegehung zurückzugreifen.

Die Biotoptypenkartierung nach dem "Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", welche sinnvollerweise durch ein Fachbüro erfolgen sollte, wird von der Gemeinde Lehre für ein Bebauungsplangebiet, welches die Realisierung von max. 4 Wohneinheiten vorsieht, als zu weitgehend erachtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der vorliegenden Bestandsaufnahme eine Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich ist. In der südlichen Hälfte des Plangebietes, im Bereich der bestehenden Bebauung, finden sich neben umfangreichen versiegelten Flächen ein Ziergarten sowie etwas Grünland. Dabei sind große Teile des Vorbereichs zwischen der Klein Brunsroder Straße und dem Hofgebäude versiegelt. Eine versiegelte Zufahrt führt hinter das Gebäude. Der Ziergarten liegt an der Straße und entlang der Südgrenze des Plangebiets. Im Osten schließt ein dorftypischer Garten an. Hier finden sich auch mehrere alte Obstbäume. Der nördliche Teil des Plangebietes, der z. Zt. noch unbebaut ist, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt als Viehweide. Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich Pferde auf dem Grünland. Das Grünland kann als intensiv genutzt bezeichnet werden.

Aufgrund des vorgefundenen Bestandes wird der Eingriff als zulässig angesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Planungen in der Südhälfte des Baugebietes nicht als Eingriff gerechnet werden können. Denn der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits bebaut und diese Bebauung fügt sich in den baulichen Bestand der Umgebung ein. Über eine textliche Festsetzung sowie die Ausweisung als private Grünfläche wird jedoch der dorftypische Garten in seinem Bestand gesichert. Ferner ist eine Pflanzung von Obstgehölzen zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze hier vorgesehen. Diese Pflanzungen dienen in erster Linie dem Schutz des Gartens; ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann an dieser Stelle vermieden werden. Für den Fall, daß das landwirtschaftliche Hofgebäude nach Osten erweitert wird, kann so ein eingegrünter Ortsrand gesichert werden.

Als Ausgleich für die zulässige Versiegelung im Plangebiet sind in Abhängigkeit von der Größe der versiegelten Fläche Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorzunehmen. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume zu setzen. Diese Festsetzung bezieht sich nur auf neu zu versiegelnde Flächen; der Bestand des landwirtschaftlichen Hofgebäudes mit seinen Nebenanlagen und versiegelten Freiflächen ist hiervon nicht betroffen.

Zudem wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch eine Randeingrünung ausgeglichen. Diese Randeingrünung entspricht den Zielen der Dorferneuerung, wonach der Einbindung des Ortes in das Landschaftsbild große Bedeutung zukommt. Ferner stellt sie einen Schutz vor Staubemissionen der angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen dar.

Die Anlage der dichten, heckenartigen Randeingrünung sowie die Anlage von Hausgärten mit heimischen Gehölzen trägt wesentlich zur Steigerung der Artenvielfalt von Fauna und Flora bei. Zudem ist zu erwarten, daß das Maß der zulässigen GRZ von 0,4 bleiben wird, da hier max. vier Bauplätze vorwiegend zu Wohnzwecken, u. U. mit Kleintierhaltung, entstehen werden. Die Gemeinde Lehre geht davon aus, daß durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander als ausgeglichen angesehen werden kann.

- Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die Kreisstraße K 35. Es sind deswegen im Rahmen der Bauleitplanung die auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zu ermitteln, zu begutachten und ggf. Schallminderungsmaßnahmen vorzuschlagen, um die Belange des Immissionsschutzes der zukünftigen Bewohner des Baugebietes sicherzustellen. Es wurde eine überschlägige Berechnung der Verkehrsgeräusche nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Dabei wurde nach den Angaben des Landkreises eine Belastung von 2.264 Fahrzeugen je 24 Stunden zugrundegelegt. Der Lkw-Anteil von 3,5 % wurde für tags und nachts angenommen.

Die überschlägige schalltechnische Berechnung läßt den Schluß zu, daß die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für tags (60 dB) und nachts (50 dB) eingehalten werden können. Die Berechnung ergab Werte (Beurteilungspegel) von tags etwa 58 dB und nachts etwa 49,5 dB. Sollte der Lkw-Anteil nachts, d. h. zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, geringer sein als die angenommenen 3,5 %, so würde sich auch der Beurteilungspegel für die Nacht noch reduzieren.

Es bleibt festzustellen, daß aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwall oder Wand) zum Schutz des Baugebietes nicht erforderlich werden. Auch für die Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht aufgrund der überschlägigen schalltechnischen Berechnung keine Notwendigkeit.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen wird, liegt am Ortsrand von Groß Brunsrode und bestimmt dadurch das Erscheinungsbild des Ortes.

Aus diesem Grund soll durch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung die Form und Farbe der Dächer festgesetzt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Klein Brunsroder Straße".

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluß auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Die Farbwahl in der Farbreihe "Rot" soll eine Einfügung der Neubauten gewährleisten.

Zu § 4: Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

1.5 FACHPLANUNGSHINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Die Hastra weist mit Schreiben vom 29.09.1994 darauf hin, daß die Versorgung der geplanten Gebäude mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen kann. Dies ist lediglich im Zuge der Erschließung entsprechend zu erweitern. Zwecks Koordinierung der Tiefbauarbeiten bittet die Hastra um eine frühzeitige Bekanntgabe des Baubeginns.

Die TELEKOM teilt mit Schreiben vom 17.10.1994 mit, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich wird. Die erforderlichen Leitungen zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes stehen nicht zur Verfügung, so daß zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. 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 dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Landesgasversorgung weist mit Schreiben vom 31.10.1994 darauf hin, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können. Die Landesgasversorgung bittet um Mitteilung, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in dem Plangebiet bauen wird, damit die Arbeiten rechtzeitig eingeplant werden können.

Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen gebeten.

- Allgemeine Hinweise

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung teilt mit Schreiben vom 27.09.1994 mit, daß weder Bedenken noch Anregungen zur Bauleitplanung vorzubringen sind. Es wird darauf hingewiesen, daß diese Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall teilt mit Schreiben vom 24.10.1994 mit, daß das Plangebiet in Zone III des Wasserschutzgebietes Brunsrode liegt. Für die geplanten Maßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.04.1992 in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme von einem Träger öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machte.

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

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 19.01.95

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 01.11.1994 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, andererseits aber auch Beiträge zu einzelnen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Bei dem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, und für die Planungsbeiträge gilt inzwischen folgendes:

Die Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vermag nach wie vor noch nicht zu befriedigen. Zwar ist inzwischen die Aussage zur bisherigen Nutzung des nördlichen Teiles des Planbereiches korrigiert worden, schon die empfohlene ausschnittsweise Übernahme der Bestandskartierung aus dem Dorferneuerungsplan ist jedoch ausgeblieben. Sie wäre das **Minimum** für die erforderliche Zustandsbeschreibung gewesen; besser wäre natürlich wegen der feineren Ausgliederung und des daraus resultierenden höheren Informationswertes eine Biotoptypenkartierung unter Verwendung des "Kartierungsschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen", der vom Nds. Landesamt für Ökologie herausgegeben worden ist.

Beschluß:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Beschreibung des vorgefundenen Zustandes des Plangebietes ergänzt. Eine Kartierung in zeichnerischer Form oder die Verwendung des Kartierungsschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen wird als zu weitgehend abgelehnt.

Begründung:

In der Begründung des Bebauungsplans wird bereits darauf hingewiesen, daß neben der Bestandsaufnahme im Rahmen der Erstellung des Dorferneuerungsplanes eine Ortsbegehung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wurde. Ferner ist darauf hingewiesen worden, daß diese Ortsbegehung Grundlage zur Bewertung des Eingriffes ist. Dies hängt damit zusammen, daß die Kartierungen zur Er-

stellung des Dorferneuerungsplanes Groß Brunsrode bereits im Sommer 1992 erfolgt sind. Es erscheint der Gemeinde Lehre daher sinnvoller, zur Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft auf die Ergebnisse einer im Herbst 1994 durchgeführten Ortsbegehung zurückzugreifen.

Die Biotoptypenkartierung nach dem "Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", welche sinnvollerweise durch ein Fachbüro erfolgen sollte, wird von der Gemeinde Lehre für ein Bebauungsplangebiet, welches die Realisierung von max. 4 Wohneinheiten vorsieht, als zuweitgehend erachtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der vorliegenden Bestandsaufnahme eine Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich ist.

Definitiv falsch ist die Aussage in der Entwurfsbegründung auf einen Teil des Planbereiches finde § 8a Abs. 6 des Bundesnaturschutzgesetzes Anwendung. Diese Vorschrift gilt ausschließlich für den **unbeplanten** Innenbereich; hier ist dagegen § 8a Abs. 1 BNatSchG maßgebend. Freilich braucht die Gemeinde in ihrer Überlegungen nur diejenigen Verluste an Naturgütern einzubeziehen, die planbedingt eintreten.

Beschluß:

Der Argumentation des Landkreises wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. Die Gemeinde Lehre geht davon aus, daß sich dadurch an Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine Änderungen ergeben.

Bedenken habe ich gegen die textliche Festsetzung Nr. 1, weil sie erstens nicht praktikabel ist (dazu verweise ich auf meine ausführliche Darstellung in der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes "Alter und Neuer Kälberkamp, 4. Änderung" in der Ortschaft Flechtorf), und weil sie zweitens nicht geeignet ist, den funktionellen Verlust des Schutzgutes "Boden", also die Versiegelung, auszugleichen.

Beschluß:

Die textliche Festsetzung Ziff. 1 wird beibehalten.

Begründung:

Über die textliche Festsetzung wird gewährleistet, daß die Ausgleichsmaßnahmen in einem direkten Zusammenhang mit dem Umfang der Bodenversiegelung (dem Eingriff) stehen. Die Gemeinde Lehre erachtet es als zuweitgehend, für ein Baugebiet der vorliegenden Größe öffentliche Flächen für die Erstellung von Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen oder u. U. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen. Es muß oberstes Ziel sein, besonders bei Baugebieten dieser Größe, den Ausgleich des Eingriffs im Gebiet selbst zu schaffen. Darauf zielt die

textliche Festsetzung Ziff. 1 ab. Da die Bauherren in Abhängigkeit vom Umfang der geplanten Bodenversiegelung Pflanzungen vorzunehmen haben, ist davon auszugehen, daß die Versiegelung begrenzt wird, um so die Kosten für Ausgleichspflanzungen zu minimieren.

Es ist sicherlich anstrebenswert, die Versiegelung von Boden in erster Linie durch eine Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle oder die Schaffung von Grünland an anderer Stelle auszugleichen. Da jedoch, wie bereits angesprochen, die Schaffung von Ersatzmaßnahmen als zu weitgehend angesehen wird, werden Gehölzpflanzungen an dieser Stelle der Ortschaft Groß Brunsrode als sinnvoll angesehen. Sie tragen direkt dazu bei, daß neue Baugebiet einzugrünen und darüber hinaus den Übergang zwischen Landschaft und Ort positiv darzustellen.

Der Planungsbeitrag Nr. 2 gilt weiterhin, ohne daß es deswegen einer Änderung am Planentwurf oder der Entwurfsbegründung bedürfte. Gleiches trifft auch auf den damaligen Planungsbeitrag Nr. 5 zu.

Der Planungsbeitrag Nr. 3 ist dadurch berücksichtigt worden, daß die entscheidungserheblichen Ausgangsdaten und die darauf aufbauende Abwägung in der Entwurfsbegründung dokumentiert worden sind.

Der Planungsbeitrag Nr. 4 ist insofern berücksichtigt worden, als die Abschnitte 2.3 und 3.2 der Entwurfsbegründung um Aussagen zur Herstellung eines Geh- und Radweges an der Ostseite der Kreisstraße und zu deren Kosten ergänzt worden sind. Der Abschnitt 4.0 enthält jedoch weiterhin die unzutreffende Aussage, es seien keine Erschließungsanlagen einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen zu erstellen; in diesem Punkt bedarf es einer Berichtigung der Begründung.

Beschluß:

Die Begründung wird im Abschnitt 4.0 korrigiert.

Neu in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die Vorgaben für die Dächer enthält. Dies ist eine im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit zulässige Entscheidung. Zu streichen ist allerdings der letzte Satz des § 4 der örtlichen Bauvorschrift; Der Höchstbetrag für die Geldbuße wird durch den Landesgesetzgeber in der Lds. Bauordnung festgelegt und kann sich ändern.

Beschluß:

Der § 4 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird korrigiert.

Redaktionell bitte ich noch, auf dem Bebauungsplan die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung anzugeben (vgl. dazu die Ziff. 42.4 Buchst. h) der Nds. VV-BauGB).

Beschluß:

Der Anregung des Landkreises wird gefolgt. Die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung wird auf der Planzeichnung angegeben.

Bezüglich der Durchführung der Planung bemerke ich folgendes: Die Entwurfsbegründung enthält auf Seite 5 die Aussage, das anfallende Abwasser werde "vor Ort vorgeklärt" und erst dann der zentralen Kläranlage zugeführt. Dies vermag ich nicht nachzuvollziehen; erstens wäre eine solche doppelte Behandlung unsinnig, und zweitens würde eine "Vorklärung vor Ort" an der Belegenheit des Planbereiches innerhalb des Wasserschutzgesetzes scheitern. Auch für das bloße Fortleiten des Abwassers aus dem Schutzgebiet bedarf es bereits einer Genehmigung gem. § 6 der Schutzverordnung durch die Untere Wasserbehörde in meinem Hause.

Die nunmehr erklärtermaßen aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehende Kostenbelastung für die Gemeinde ist tragbar; insoweit habe ich keine Bedenken.

Beschluß:

Die Begründung wird zu den Aussagen der Abwasserentsorgung überarbeitet. Dabei wird der Hinweis, daß Ableiten des Abwassers bedürfe einer Genehmigung, in die Begründung übernommen.

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 (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Neue Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 (2) BauGB sind nicht geplant. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die Gemeinde lediglich die in der Straßenbaulast der Gemeinde stehenden Nebenanlagen an der vorhandenen Kreisstraße 35 (Klein Brunsroder Straße) um einen Fußweg-Abschnitt von etwa 25 m Länge an der Ostseite der K 35 ergänzen.

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 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 Der Grunderwerb für Verkehrsanlagen und Wegeflächen, die der weitergehenden Erschließung des Baugebietes dienen, ist nicht beabsichtigt.
- 3.12 Die Herstellung eines Fußwegeabschnitts einschließlich Beleuchtung und Entwässerung wird erforderlich.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Für die Herstellung des unter Abschnitt 2.3 genannten Fußweg-Abschnitts an der Ostseite der K 35 einschließlich Beleuchtung ist mit einem Kostenaufwand von etwa 9.000,-- DM zu rechnen, den die Gemeinde zu tragen hat.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des Planes ist der Schmutzwasser-Hauptsammler in der K 35 durch den WWL um etwa 40 m zu verlängern.
Die Gemeinde hat den unter Abschnitt 2.3 genannten Fußweg-Abschnitt auf der Straßenparzelle der K 35 herzustellen.
Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde Lehre im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Ein Ausbau des Fußweges im Plangebiet ist durch die Gemeinde Lehre in geringem Umfang vorzunehmen. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch die Gemeinde zu finanzieren sein; die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf privatrechtlicher Ebene.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 22.12.1994 bis 24.01.1995 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 22.06.95 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Klein Brunsroder Straße mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung" beschlossen.

Lehre, den 30. Aug. 1995

gez. Winkler

(Bürgermeister)

Siegel

i. V. gez. Danneberg

(Gemeindedirektor)