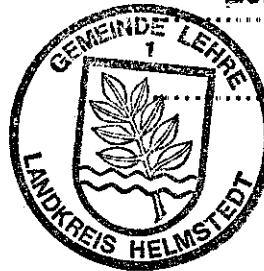


Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000,  
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986).  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches  
Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B 5 - 796/88.

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

Lehre 30. Juli 1999  
den.....



Bürgermeister

*A. Hille*

# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT ESSENRODE AM ACKERWEG WEST ZUGL. 1. ÄND. KLEINGÄRTEN ESSENRODE

## BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

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

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM ACKERWEG WEST ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG  
KLEINGÄRTEN ESSENRODE"**

**GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT ESSENRODE, LANDKREIS HELMSTEDT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE**

**1997-99**

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

## **BEGRÜNDUNG**

## **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

zum Bebauungsplan "AM ACKERWEG WEST ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG KLEINGÄRTEN ESSENRODE" 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. 11.500 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig <sup>2)</sup>.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben <sup>3)</sup> die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Die Ortschaft Essenrode hat die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. Die Ortschaft grenzt im Westen an ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft; das Vorsorgegebiet verläuft auch linienhaft durch den Ort.

Die Ortschaft 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 überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Essenrode ist über die Landesstraße L 639 mit der Ortschaft Wendhausen und dort mit der A 2 und der B 248 verbunden. Zu den weiteren Ortschaften des Gemeindegebietes bestehen Anbindungen über Kreisstraßen.

Die Ortschaft Essenrode zählt rd. 1.100 Einwohner. Sie wird im Kern wesentlich durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Im östlichen und westlichen Bereich der Ortschaft ist die Wohnnutzung überwiegend.

---

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

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt (Stand: 15. Änderung). Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist fast vollständig von bebauten bzw. genutzten Bereichen umgeben, welche durch weitere Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert sind:

- im Osten grenzt der Bebauungsplan "Am Grasseler Weg" an. Er wurde 1969 rechtskräftig; eine 1. Änderung mit teilweiser Aufhebung trat am 27.11.1991 in Kraft.
- im Nordosten schließt der Bebauungsplan "Am Friedhof-Neufassung" an, der am 19.02.1992 in Kraft getreten ist.
- im Nordwesten liegt das Baugebiet "Am Gartenweg". Die verbindliche Bauleitplanung wurde am 17.07.1989 rechtskräftig.
- im Westen schließt der Bebauungsplan "Kleingärten Essenrode" an. Er ist am 17.07.1989 in Kraft getreten. Die Zuwegung zu den Kleingärten ist als 1. Änderung des Bebauungsplanes Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die umgebenden Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Für die Kleingärten ist eine private Grünfläche ausgewiesen.

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Ortschaft Essenrode im Rahmen der Eigenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung stellen zu können. Es handelt sich um die Abrundung der Ortschaft im Westen.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete, Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) - ebenso wie die umgebende Bebauung - ausgewiesen. Es ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und um der Lage des Baugebietes am Ortsrand Rechnung zu tragen eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,3 eröffnet ausreichenden Spielraum zur Bebauung der Grundstücke. Sie orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen in der angrenzenden Umgebung. Die überbaubaren Flächen werden in dem Bereich zwischen Ackerweg und Gartenweg großzügig gehalten, um

flexibel auf Parzellierungs- und Bebauungswünsche reagieren zu können. Südlich des Ackerweges schließt sich eine Grünfläche an, um eine harmonische Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird im Hinblick auf die eingeschossige Bauweise und die Vorgaben der neuen Baunutzungsverordnung verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf die Festsetzung der Stellung von baulichen Anlagen, da dies aufgrund der relativ geringen Anzahl der möglichen Parzellen und unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung nicht erforderlich ist.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Gartenweg und im Süden an den Ackerweg. Beide Straßen sind bereits ausgebaut. Die Straßenverkehrsfläche im Plangebiet stellt parallel zur Weststraße eine Verbindung dar. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischverkehrsfläche mit Baumpflanzungen und Parkplätzen im Straßenraum sowie offene Muldengossen zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Die Verlängerung des Ackerweges in westliche Richtung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese dient der Erschließung der Stellplatzflächen der Kleingartenanlage sowie der zwei südlichen Grundstücke. Außerdem wird der Ackerweg von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zur Ackerbewirtschaftung befahren. Zur Absicherung der Erreichbarkeit von südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zweigt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Erschließungsweg vom Ackerweg in südliche Richtung ab.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird zukünftig durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzukommen sein. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

#### - Grünflächen, privat

Am Westrand des Plangebietes ist eine etwa 2 m breite Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Es handelt sich hierbei um den Teil eines Weges, der zur Erschließung der Kleingartenanlage benötigt wird. Die westliche Hälfte dieses Weges ist mit der gleichen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kleingärten Essenrode" enthalten.

Im Süden des Plangeltungsbereiches wird eine 15 m breite Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Obstbäume zu setzen. Darüber hinaus ist unter den Bäumen eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen. Diese Fläche wird als private Fläche festgesetzt, da diese Festsetzung mehr Möglichkeiten offen läßt als die Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Kaufinteressenten sind bereits auf diese Umstände hingewiesen worden. Die Umsetzung der Maßnahme wird in die Grundstückskaufverträge

aufgenommen. Dieser Weg ist insofern gesichert, da die Gemeinde den gesamten Plangeltungsbereich bereits erworben hat. Die Fläche dient vor allem der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Die Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche dienen in erster Linie zur Kompensation des Eingriffs auf den Baugrundstücken südlich des Ackerweges. Der Bauleitplan eröffnet die Möglichkeit, diese Flächen auch den Baugrundstücken zuzuschlagen.

#### - Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Verbundnetz für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen, darüber hinaus ist ein Nachweis beim Bauantrag zu erbringen.

Im Norden des Geltungsbereichs des Baugebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung mit freizuhaltender Leitungstrasse. Zusätzlich ist eine Trafostation geplant. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Geplante Bepflanzungen des Schutzstreifens sind mit der Bauabteilung der Landelektrizität Wolfsburg abzustimmen. Ferner wird auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) hingewiesen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird vom Wasserverband Weddel-Lehre übernommen. Oberflächenwasser aus Niederschlägen soll auf den Grundstücken in Mulden oder Zisternen zur Versickerung und Gartenbewässerung gesammelt werden. Die Niederschlagswässer der Straßenflächen werden in offenen Gossenmulden gesammelt und versickert. So kommt es zu einer zeitlich verzögerten Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den Boden. Dabei sind die Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beachten. Insofern wird nunmehr auf die vormalige textliche Festsetzung Ziffer 5 verzichtet. Sie wird vom Satzungsbeschluß ausgenommen.

Im Auftrag der Gemeinde Lehre wurde ein Bodengutachten erstellt, das die Sickerfähigkeit des Bodens prüft. Die Aussagen sind in einem gesonderten Abschnitt dieser Begründung dargelegt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) kann davon ausgegangen werden, daß innerhalb des neuen Wohngebietes auf den Privatgrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Für ältere Kinder (6 - 12 Jahre) bietet die Lage des Baugebietes, am dörflichen Randbereich mit Übergang zur freien Flur, dem kindlichen Bewegungsdrang vielfachen Raum. Ferner gibt es am "Mühlenwinkel" nördlich des Baugebietes einen Spielplatz, der über eine Fußwegeverbindung erreicht werden kann. Die Entfernung beträgt ca. 400 m. Insofern sind die Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eingehalten.

#### - Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern (Landkreis Helmstedt) und der freiwilligen Feuerwehr Lehre zu regeln.

### - Baugrund

Die Gemeinde Lehre hat ein Bodengutachten erstellen lassen, um die Baugrundverhältnisse zu ermitteln und so auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers zu erhalten <sup>4)</sup>. Der ermittelte Grundwasserstand im Plangebiet liegt in der Regel mindestens einen Meter unter Gelände. Aufgrund der Bodenzusammensetzung ist es jedoch möglich, daß einerseits in Zeiten langanhaltender Trockenheit kein Grundwasser vorliegt, andererseits in Zeiten intensiver Niederschlagsereignisse eine fast vollständige Durchnässung des Untergrundes vorkommen kann. Insofern ist zu berücksichtigen, daß in extremen Witterungsperioden geländenahe Grundwasserverhältnisse auftreten können. Hieraus ergeben sich entsprechende, im Gutachten näher ausgeführte, Maßnahmen für die Trockenhaltung der Baugruben und Keller.

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar: Unter einer bis zu 0,4 m mächtigen Schicht Mutterboden stehen größtenteils in verschiedenen Mächtigkeiten schluffige Sande (schwach tonig, teilweise kiesig) an. Darunter stehen Ton und Schluff (schwach sandig bis sandig) an. Die angetroffenen bindigen Sande können aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit bei Vernässungen bereichsweise aufgeweicht bzw. von weicher Konsistenz sein und sind dann zur Aufnahme von Lasten ungeeignet. Hier muß durch Bodenaustausch gegen gut zu verdichtenden Kiessand die Tragfähigkeit hergestellt werden. Bei unterkellerten Gebäuden muß zum Schutz vor Schichten- und versickerndem Niederschlagswasser die Ausbildung der Keller als wasserundurchlässige Wanne erfolgen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser aufgrund der Bodenfeuchte erforderlich. Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien ist aufgrund der Bodendurchlässigkeiten nicht möglich. Jedoch kann auch auf Standorten mit geringer Durchlässigkeit ein Teil der Jahresniederschläge versickern oder verdunsten. Hier empfehlen sich Mulden oder Teichflächen. Bei extremen Witterungsperioden werden diese Versickerungselemente aber nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein. Daher sollen die Versickerungselemente mit einem Notüberlauf zu den öffentlichen Abwasseranlagen versehen werden. Dies war in der weiteren Ausbauplanung, vorbereitet durch entsprechende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, vorgesehen. Zwischenzeitlich ist die Gemeinde jedoch zu der Überzeugung gekommen, daß die Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes hinreichen. Insofern wird die textliche Festsetzung Ziffer 5 vom Satzungsbeschluß ausgenommen. Von den auf den Privatgrundstücken anzulegenden Versickerungsmulden ist ein Überlauf in die Mulden im Straßenraum vorzusehen. Von diesen erfolgt ein Überlauf in den Schmutzwasserkanal.

---

<sup>4)</sup> GGU - Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Bericht Nr. 3092/97, Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung - Baugebiet "Am Ackerweg-West", Braunschweig, 30.10.1997

## - Grünordnung und Landespflege

### 1.0 Lage im Raum

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig. Der Ort Essenrode befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet.

Die Ortschaft Essenrode liegt nördlich des Landschaftsschutzgebietes Grassel - Essenrode und grenzt im Westen an die Samtgemeinde Papenteich und im Norden an die Samtgemeinde Isenbüttel.

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der bebauten Ortslage und umfaßt rd. 1,16 ha. Er grenzt im Norden und Osten an Hausgärten, die sich überwiegend als Ziergärten darstellen und keine Ortsrandeingrünung bieten. Im Westen grenzen die Kleingärten Essenrode an, im Süden die Feldmark. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Bereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Da die Fläche räumlich schon dermaßen begrenzt ist, werden die Ziele des Raumordnungsprogrammes unwesentlich beeinflusst.

Ein Herauslösen der Flächen aus den Zielsetzungen des RROP <sup>5)</sup> ist durch die schon bestehenden räumlichen Zwänge vertretbar. Der Kleingartenbereich ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft vorgesehen.

### 2.0 Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine Bestandsaufnahme des Planbereiches durch die Gemeinde Lehre veranlaßt. Die Flächen im Plangeltungsbereich (ca. 1,16 ha) werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mitten durch diese Flächen verläuft der Ackerweg mit einer wassergebundenen Decke, der als Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen dient. Die Flächen südlich davon werden intensiv für den Ackerbau genutzt. Nördlich davon grenzt eine Intensivgrünlandfläche, ein Streifen zum Gartenweg wird als Gemüseacker bestellt.

### 3.0 Bewertung der Schutzgüter

#### 3.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen (Acker/Intensivgrünland) kann festgestellt werden, daß im Plangeltungsbereich keinerlei gefährdete Arten vorkommen.

Rund die Hälfte des Geländes wird als Intensivgrünland genutzt (0,6 ha) und mit der Wertstufe 3 eingeordnet. Ferner ist der südliche Teil als Intensivacker zu bewerten (rd. 0,23 ha) sowie der nördliche Teil im Umfang von 0,3 ha als Gemüseacker ebenfalls der Wertstufe 3 zuzuordnen. Der Ackerweg als landwirtschaftlicher Weg in wassergebundener Decke ist im Umfang von 0,04 ha mit der gleichen Wertstufe bewertet worden.

---

<sup>5)</sup> vgl. Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig



### 3.2 Boden/Wasser

Aufgrund der vorgefundenen Intensivgrünland- und Ackernutzungen ist hier von einem stark überprägten Naturboden allgemeiner Bedeutung auszugehen. Die Wertstufe wird mit 2 angenommen.

Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich sind nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation ist als beeinträchtigt durch ackerwirtschaftliche und Intensivgrünlandnutzung zu betrachten und mit der Wertstufe 2 anzunehmen.

### 3.3 Luft / Klima

Der hier bewertete Planbereich ist für das Schutzgut eingeschränkt bedeutsam, da zwar keinerlei versiegelte Flächen vorhanden sind, aber Beeinträchtigungen durch Stäube in der vegetationsfreien Periode von den Ackerflächen ausgehen. Außerdem sind diese Flächen keine Frischluftentstehungsgebiete noch dienen sie als Luftaustauschbahnen. Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Luft ist von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

### 3.4 Landschaftsbild

Durch die Acker- und Intensivgrünlandnutzung ist der Plangeltungsbereich als ausgeräumte Feldflur zu betrachten. Er grenzt unmittelbar südlich und westlich an den Siedlungsbereich an, der in diesem Teil keine dorftypischen Bauformen, noch eine Ortsrandeingrünung aufweist. Es handelt sich um einen Bereich mit sehr geringem Anteilen naturbetonter Biotoptypen (Wertstufe 3).

### 4.0 Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich lediglich aus den ermöglichten Versiegelung von Bodenflächen.

Aufgrund des geplanten Gebietscharakters ist mit einem Versiegelungsgrad von unter 50 % zu rechnen, so daß zwar mit einem Wertstufensprung für das Schutzgut Boden nicht zu rechnen ist, jedoch wird ein Eingriff durch die zu erwartende Versiegelung vorbereitet.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur und Emissionen) sind aufgrund des geplanten Gebietscharakters und dem Übergang zur freien Natur nicht zu erwarten, zumal die Gemeinde eine Versickerung des Oberflächenwassers in offene Mulden plant. Durch die Oberflächenverdunstung ist ein positiver Einfluß auf das Mikroklima zu erwarten.

Da durch das Baugebiet eine Lücke zwischen bereits vorhandener Bebauung und dem Kleingartengelände geschlossen wird, handelt es sich um eine Arrondierung. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten. Insbesondere da Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für eine Ortsrandeingrünung Sorge tragen.

### Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	1,16
allgemeines Wohngebiet	0,93
Verkehrsflächen:	
- Straßenverkehrsfläche	0,12
- Landwirtschaftl. Weg	0,04
Grünflächen privat	0,07

### Ermittlung der tatsächlichen Eingriffsfläche

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	1,16

### 5.0 Vermeidung und Minimierung

Ein Eingriff an anderer Stelle des Ortes ist nicht zu fordern, da nach regionalplanerischen Vorgaben alle an die Siedlungsflächen angrenzenden Bereiche im Regionalen Raumordnungsprogramm gleichermaßen als Vorsorgebereiche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Aufgrund der im Norden des Geltungsbereiches vorhandenen Straße (Gartenweg) ist die Erschließung teilweise bereits gewährleistet. Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch die Erweiterung der vorhandenen Systeme gegeben. Eine weitere Vermeidung bedeutet die Aufnahme des "Ackerweg", der zur Zeit als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird, für die neue Straßenanbindung. Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, wird angeregt, Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Dies ist im übrigen auch in § 14 (4) NBauO vorgegeben.

### 6.0 Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Vorgaben zur Abhandlung der Eingriffsregelung 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:

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
<b>Arten und Lebensgemeinschaften/Biotop-typen</b>	Acker 0,52 ha intensiv Grünland artenarm 0,6 ha, landwirtschaftlicher Weg wasser- gebundene Decke 0,04 ha WST 3	keine Wertstufen- minderung für 1,16 ha ( <b>vorher WST 3, nachher WST 3</b> ) <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Sicherung von Freiflächen am Übergang zur freien Landschaft	
<b>Boden</b>	stark überprägter Naturboden durch landwirtschaftliche Nutzungen 1,16 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich (rd. 0,34 ha) ( <b>vorher WST 2 nachher WST 2</b> ) <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>  Es wird jedoch ein Ausgleich für die versiegelten Flächen (0,11 ha) vorgenommen.	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von PKW-Stellplätzen und Grundstückszufahrten, Anlage von Hausgärten, Pflanzflächen, Rückhaltung des Niederschlagswassers	Anlegen einer Streuobstwiese mit 8 hochstämmigen heimischen Obstbäumen, Pflanzgebotsstreifen (ges. 0,11 ha)
<b>Grundwasser</b>	durch landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigte Grundwassersituation 1,16 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich (rd. 0,34 ha) keine Wertstufenminderung ( <b>vorher WST 2 nachher WST 2</b> ) <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b>  Es wird jedoch ein Ausgleich für die versiegelten Flächen (0,11 ha) vorgenommen.	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Anlegen einer Streuobstwiese mit 8 hochstämmigen heimischen Obstbäumen, Pflanzgebotsstreifen (ges. 0,11 ha)

<b>Luft/Klima</b>	Natürlichkeitsgrad von Bedeutung, jedoch mit Beeinträchtigungen durch benachbarte Siedlung 1,16 ha WST 3	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich <b>(vorher WST 3 nachher WST 3) keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	
<b>Land- schaftsbild</b>	ausgeräumte Feldflur durch landwirtschaftliche Nutzungen Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung 1,16 ha WST 2	Siedlungsbereich mit Randeingrünung entsteht <b>(vorher WST 2 nachher WST 2) keine erhebliche Beeinträchtigung</b>	Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken am Übergang zur Feldflur	

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Versiegelungsgrad von unter 50 % ermöglicht. Insofern verbleibt nach Abschluß der Bauarbeiten keine nachhaltige Beeinträchtigung für die Schutzgüter "Arten" und "Lebensgemeinschaften" und "Luft/Klima". Da im Westen des Plangeltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Süden eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist und hier ein Wertstufensprung nach oben von 3 nach 2 für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften stattfindet. Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen.

Durch die Entwicklung einer lockeren Bebauung mit Grünbereichen am Übergang zur freien Landschaft wird für das Schutzgut Luft/Klima keine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser wird auf rd. 0,35 ha durch Neuversiegelung ein Eingriff vorbereitet. Die Größe ergibt sich aus ca. 0,23 ha (tatsächlichen Versiegelungsgrad von 0,25) durch die Überbauung mit Gebäuden und 0,12 ha Straßenverkehrsfläche. Da kein Wertstufensprung stattfindet, ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten, es muß jedoch ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 für die versiegelten Flächen stattfinden. Diese Flächen gehen dem Naturhaushalt entgültig verloren. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,11 ha (siehe "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Der vorbereitete Eingriff wird durch die textlichen Festsetzungen minimiert, indem auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mindestens 8 hochstämmigen, heimischen Obstbäumen, sowie die Pflanzgebotstreifen festgesetzt werden. Diese Flächen (mit den Pflanzgebotstreifen = rd. 0,11 ha) sind als Ausgleich für den Eingriff in Boden und Grundwasser zu werten, da der Stoffeintrag wesentlich verringert wird und durch die Bepflanzung das Retentionsvermögen durch Lockerung und Durchwurzelung verbessert wird. Somit verbleibt für die Schutzgüter Boden und Grundwasser kein Defizit. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf den privaten Grundstücken durch die Bepflanzung das Retentionsvermögen des

Bodens und des Grundwassers verbessert.

Ferner hat die Gemeinde ein Bodengutachten erstellen lassen, das Aussagen macht zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden auf den Grundstücken und der Versickerung. Hierbei kommt es zu einer zeitlich verzögerten Wiedereinbringung des Wassers in den Boden.

Im Hinblick auf das "Landschaftsbild" stellt sich die derzeitige Situation durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt dar. Der Rand des Siedlungsgebietes von Essenrode ist nicht eingegrünt, so daß das Landschaftsbild von geringer bis allgemeiner Bedeutung ist. Durch die Planfestsetzungen wird jedoch eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen den künftigen Übergang zur Feldflur dar, so daß mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

### 7.0 Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 BNatSchG einen Eingriff vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 8a BNatSchG bzw. § 1 a BauGB auszugleichen. Hierüber ist im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu entscheiden. Insofern wurde eine naturräumliche Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen (§ 9 (1a) BauGB).

Aufgrund des vorgefundenen Bestandes wird der Eingriff, den der Bebauungsplan vorbereitet, als zulässig bewertet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter im wesentlichen während der Realisierungsphase beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Wasser vorbereitet, wobei insbesondere die Schutzgüter Boden und Grundwasser betroffen sind. Hier muß davon ausgegangen werden, daß durch die Bodenversiegelung der Natürlichkeitsgrad der Schutzgüter künftig von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt sein wird (ohne Wertstufensprung).

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,16 ha. Im Sinne des Vermeidungsgebotes wird die bisher als Ackerweg genutzte Zufahrt als Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Ferner sehen die Festsetzungen eine relativ niedrige Grundflächenzahl, sowie Anpflanzungen von heimischen Gehölzen und Obstbäumen vor. Die Regelungen des § 14 (4) NBauO, welche Aussagen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten usw. machen, tragen weiterhin zur Minimierung des Eingriffes bei.

Die Beeinträchtigungen, die durch das Maß der Versiegelung entstehen, können durch Pflanzungen minimiert werden.

Nach Abschluß der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß ein Versiegelungsgrad unter 50 % entsteht. Darüber hinaus wurde am Übergang zur freien Landschaft durch Pflanzbindungen sichergestellt, daß eine Ortsrandeingrünung entsteht, so daß das Landschaftsbild in dieser Beziehung sogar verbessert wird.

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. Nach Abschluß der Baumaßnahmen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt. Der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist insofern Rechnung getragen.

#### 1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Ver- und Entsorgung

Die Deutsche Telekom AG teilt im Schreiben vom 03.04.1997 mit: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger 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 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Bei späterer Anzeige kann eine Koordinierung evtl. nicht mehr möglich sein.

Am 24.04.1997 schreibt die Landesgasversorgung Niedersachsen AG: Die geplanten Bauten können mit Erdgas versorgt werden. Bitte teilen sie uns mit, wann der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt und mit der Erschließung zu rechnen ist, damit wir unsere Arbeiten rechtzeitig einplanen können. Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen.

##### - Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 10.04.1997 weist die Bezirksregierung Hannover darauf hin, wenn bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden sollten, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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 29.01.1999

Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 25.04.1997 eine Stellungnahme abgegeben und darin der verfolgten Planungsabsicht grundsätzlich zugestimmt, jedoch zu mehreren Gesichtspunkten der Planung Beiträge geäußert. Bei der grundsätzlichen Zustimmung bleibt es auch heute, und für die Planungsbeiträge gilt inzwischen folgendes.

Die Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist inzwischen so weit korrigiert worden, daß die in dem vormaligen Planungsbeitrag Nr. 1 angesprochenen Mängel ausgeräumt sind. Dabei gehe ich allerdings davon aus, daß die Kompensationsmaßnahme, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgeschrieben ist, durch die Gemeinde realisiert wird, auch wenn die betreffende Fläche als "private Grünfläche" festgesetzt ist. Anderenfalls ist erfahrungsgemäß zu bezweifeln, daß die Kompensationsmaßnahme tatsächlich ausgeführt wird und den ihr zugedachten Zweck erreicht, denn es muß dann damit gerechnet werden, daß die Streuobstwiese durch Nutzungen beeinträchtigt wird, die ihren naturschutzfachlichen Wert mindern. Gegebenenfalls muß mit hohem Verwaltungsaufwand für die Durchsetzung gerechnet werden. Eine Durchführung in privater Trägerschaft würde auch rechtliche Schwierigkeiten aufwerfen, denn es würden einzelnen Eigentümern die Kompensationsmaßnahmen für das gesamte Baugebiet aufgebürdet. Nur bei Trägerschaft der Gemeinde ist eine Kostenüberwälzung nach § 135a Abs. 2 und 3 BauGB '98 möglich.

#### **Beschluß:**

An den Planfestsetzungen wird festgehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme.

#### **Begründung:**

Die Gemeinde hat bereits den gesamten Plangeltungsbereich käuflich erworben und erachtet es als angemessen, die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme in den Kaufverträgen der betreffenden Grundstücke sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, daß die voraussichtlichen Käufer der Grundstücke, die die Kompensationsmaßnahme mit umfassen, über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Entwicklung einer Streuobstwiese informiert wurden und in dieser Kenntnis die Grundstücke ausgesucht haben.

Davon abgesehen empfehle ich die textliche Festsetzung Nr. 3 noch dahingehend zu ergänzen bzw. zu ändern, daß

- eine Düngung der Streuobstwiese zu unterbleiben hat,
- die Mahd nicht mit einem Kreiselmäher ausgeführt werden darf und
- die Mahd auch noch Anfang Juni und bereits ab Ende August sinnvoll ist und demzufolge zugelassen werden kann.

#### **Beschluß:**

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird korrigiert.

**Begründung:**

Die Korrektur dient der besseren Nachvollziehbarkeit, was die Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Streuobstwiese bedeutet.

Inwieweit sich die Gemeinde mit meinem Planungsbeitrag Nr. 2 auseinandergesetzt hat, vermag ich aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu ersehen; ich wiederhole ihn deshalb als Anregung.

**Beschluß:**

An den Planfestsetzungen wird festgehalten.

**Begründung:**

Mit dem Planungsbeitrag Nr. 2 vom 25.04.1997 hatte sich die Gemeinde bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) auseinandergesetzt. Der Anregung des Landkreises, die Erschließung mittels privater Stichwege vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Aus Sicht der städtebaulichen Ordnung wird an der öffentlichen Erschließungsanlage (Verbindung Gartenweg-Ackerweg) festgehalten, weil nur so eine angemessene Zuwegung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in das Zentrum des Baugebietes sichergestellt werden kann.

Mein vormaliger Planungsbeitrag Nr. 3 ist dadurch erledigt worden, daß der Ackerweg nunmehr bis zur westlichen Grenze des Planbereiches als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt wird.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Abschnitt 1.3 der Entwurfsbegründung zur Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes ist inzwischen dahingehend geändert worden, daß der Spielplatz nördlich des Planbereiches nicht mehr erwähnt wird, sondern nur noch die Spielmöglichkeiten in der freien Feldmark und der Spielplatz innerhalb der benachbarten Kleingartenanlage. Bei letzterem hatte ich bereits im Planungsbeitrag Nr. 4 der vorausgegangenen Stellungnahme darauf hingewiesen, daß er sich in privatem Eigentum befindet und demzufolge für die Kinder aus dem neuen Baugebiet rechtlich nicht zur Verfügung steht; auf ihn sollte deshalb kein Bezug genommen werden. Wenn auf einen neuen Spielplatz verzichtet und auch der nördlich des Planbereiches vorhandene Spielplatz nicht für die Erfüllung der Anforderungen herangezogen werden soll (dies wäre in meinen Augen die naheliegendste Lösungsvariante), bedürfte es der Erteilung einer Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 NSpPG durch die Bezirksregierung.

**Beschluß:**

Die Begründung wird dahingehend korrigiert, daß auf dem Spielplatz nördlich des Planbereiches Bezug genommen wird.

**Begründung:**

Die Gemeinde wird eine Fußwegverbindung zwischen Gartenweg und Pommernweg herstellen, über die der Spielplatz "Mühlenwinkel" nördlich des Baugebietes "Am Ackerweg West" erreicht werden kann. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 (2) NSpPG ist somit nicht mehr erforderlich.

Die neu in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 5 steht aus meiner Sicht im Konflikt zu der Aussage auf Seite 6 der Entwurfsbegründung, eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien sei aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Wenn dies so zutrifft, sollten die Bauherren nicht zu etwas gezwungen werden, was notwendigerweise nicht funktionieren kann. Davon abgesehen kann diese textliche Festsetzung nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit dem Ziel einer Regulierung des Wasserabflusses getroffen werden, denn die genannte



Vorschrift ermächtigt nur zur Festsetzung von "Flächen" für die Regelung des Wasserabflusses". Sie kann selbstverständlich auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Absicht getroffen werden, die Folgen der planungsbedingten Versiegelung zu minimieren. Dieser Zusammenhang wird derzeit jedoch noch nicht hinreichend deutlich; die Begründung müßte dann noch ergänzt werden. Auch dann muß die Festsetzung freilich praktisch umsetzbar sein.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, daß für eine gezielte Versickerung bei Wohngrundstücken nach § 136 Abs. 4 NWG nicht mehr in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

**Beschluß:**

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird vom Satzungsbeschluß ausgenommen. Es erfolgt eine Korrektur der Begründung.

**Begründung:**

Bereits durch das Niedersächsische Wassergesetz bestehen hinreichende Vorgaben zur Entsorgung des Oberflächenwassers. Im Sinne der Rahmenplanung, die der Bebauungsplan darstellt, wird insofern auf die weitergehende Festsetzung verzichtet.

Für das Baugebiet ist die Ableitung des Oberflächenwassers in Mulden entlang der neuen Planstraße beabsichtigt. Darüber hinaus werden diese Mulden dann in das weiterführende Grabensystem eingeleitet. In den Straßen "Gartenweg" und "Ackerweg" ist ein Mischwasserkanal vorhanden, zu dem Notüberläufe hergestellt werden können. Die Einzelheiten werden bei der Realisierung geregelt. Durch die gewählte Vorgehensweise erachtet die Gemeinde für die künftigen Bauherren die größtmögliche Flexibilität und gleichzeitig die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten (§ 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Die übrigen inzwischen am Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen beeinträchtigen keine öffentlichen Belange, die ich gegenüber der Gemeinde zu vertreten habe.

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

**Beschluß:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Wasserverband Weddel-Lehre, Stellungnahme vom 23.12.1998**

Um Mißverständnisse vorzubeugen, möchte der Wasserverband Weddel-Lehre noch Änderungen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5. vornehmen.

Der Wortlaut für Punkt 5. ist nachstehend abgedruckt:

Als Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verdunsten oder zur späteren Verwendung als Brauchwasser zu nutzen. Die Entwässerungsanträge mit Beschreibung der Niederschlagswasserentsorgung sind beim Wasserverband Weddel-Lehre einzureichen.

**Beschluß:**

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird vom Satzungsbeschluß ausgenommen.

**Begründung:**

Da durch das Niedersächsische Wassergesetz bereits geregelt ist, wie Niederschlagswasser zu beseitigen ist, wird um dem Rahmencharakter des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen, keine Festsetzung zur Regelung der Niederschlagswasserentsorgung getroffen. Einzelheiten sind in jedem Einzelfall bei der Realisierung zu klären.

## **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 Verkehrsflächen 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 UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen.

### **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**

---

Die Gemeinde wird im Einvernehmen mit den derzeitigen Grundstückseigentümern den gesamten Bebauungsplanbereich vor Inkrafttreten des Planes erwerben und im Rahmen einer Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Wasserverband Weddel-Lehre (Abwasserbeseitigung/Trinkwasserversorgung) erschließen. Die Gemeinde wird zunächst die gesamten Kosten der Erschließung übernehmen und die Baugrundstücke anschließend voll erschlossen abgeben. Auf eine detaillierte Kostenberechnung im einzelnen wird daher verzichtet.

Der Umfang des Erschließungsaufwandes wird wie folgt geschätzt:

- |                                                                                                                                |        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 1. Erwerb und Freilegung der Flächen<br>für Erschließungsanlagen                                                               | rd. DM | 70.200,00  |
| 2. Erstmalige Herstellung der<br>Erschließungsanlagen einschließlich<br>Einrichtungen für ihre Entwässerung<br>und Beleuchtung | rd. DM | 218.700,00 |
| 3. Weitere Erschließungskosten<br>(Elt.-Leitungen, Wasserversorgung,<br>Kanalkosten, Abwasser)                                 | rd. DM | 94.500,00  |

### **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 Essenrode eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Soziale Maßnahmen sind z. Zt. nicht erkennbar. Sofern soziale Härten bei der Durchführung des Bebauungsplans 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 und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden im Rahmen der Veräußerung der vollerschlossenen Grundstücke erhoben.

## **6.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 04.01.1999 bis 05.02.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.03.1999 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 12.05.1999

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

Siegel