



**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"ALTE KRUGSTRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT ESSENRODE, LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

1998-1999

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG BRAUNSCHWEIG; DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. B. BUTENOP, M. KLESEN;
STUD.-ARCH. S. UPPMANN; G. WINNER; I. BÜSING, B. HAUFE-FRICKE**

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan "ALTE KRUGSTRASSE" mit örtlicher Bauvorschrift

Ortschaft Essenrode, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.500 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig ²⁾.

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 Zielvorgaben ³⁾ 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. Sie 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 Straßennetz. 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 derzeit rd. 1.100 Einwohner. Sie wird im Kern wesentlich durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Im östlichen und westlichen Bereich der Ortschaft ist die Wohnnutzung überwiegend.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt (Stand: 15. Änderung). Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, der in Kürze gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegt, wird die Systematik der Darstellung von Baugebieten auf die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen) umgestellt. Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung entfällt.

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift befindet sich südlich der bebauten Ortslage und ist westlich der Landesstraße L 639 und entlang der "Alten Krugstraße" durch die vorhandene Bebauung geprägt. Östlich über die Flurstücke 103 und 102 hinweg grenzt der Geltungsbe-

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

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

³⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

reich des Bebauungsplanes "Bäckertwete" an. Nordöstlich befindet sich in einiger Entfernung der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Eschendam".

Im Flächennutzungsplan sind für den Bereich Dorfgebiete mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, für den in Rede stehenden Bereich lediglich gemischte Bauflächen dargestellt sein.

Ungeachtet dieses Änderungsverfahrens wird der vorliegenden Bebauungsplan jedoch bereits jetzt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dabei werden im Hinblick auf § 1 a BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG in Teilbereichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Grünflächen vermieden. Darüber hinaus werden neben Baugebieten Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgeschrieben und vorhandene Denkmale und Ensembles erfaßt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, 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 überwiegend bebauten Bereiches, die nicht überbauten Grundstücksteile für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stellen zu können. Es handelt sich um die Abrundung der Ortschaft im Süden. Darüber hinaus sollen vorhandene ortsbildprägende Grünflächen (Gärten, Hecken und eine Obstwiese) sowie raumbildendes Großgrün, planungsrechtlich gesichert werden. Dabei war es ein besonderes Anliegen des Ortsrates, die städtebauliche Gestaltung am Übergang des Altdorfes zu neuer Bebauung und am Ortsrand gezielt zu steuern. Insofern werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes sehr enge Festsetzungen gewählt, da der Gemeinderat das Anliegen des Ortsrates gerne als Planungsziel aufgegriffen hat.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete, Dorfgebiet (MD)

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden als Dorfgebiete (MD) - ebenso wie die umgebende Bebauung - festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe am "Mittelweg" und "Dicker Winkel" werden nördlich der "Alten Krugstraße" uneingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt, um die Belange der Landwirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Um für den nördlichen Teil, der direkt am „Dicke Winkel“ liegt, hier bei Nachverdichtungen oder Anbauten im Hinblick auf den Rahmencharakter des Bebauungsplanes die größt mögliche Flexibilität zu gewährleisten, werden für diesen Bereich keine weiteren Festsetzungen getroffen. Durch einen einfachen Bebauungsplan wird in diesem Teil des Plangeltungsbereich erzielt, daß sich Vorhaben in Art und Maß in die vorhandene Bebauung einfügen müssen. Dadurch wird den gewachsenen Strukturen Rechnung getragen. Ferner sollen entlang der Landesstraße westlich, entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen mit Nebengebäuden, dorfgbietstypische Nutzungen wie z. B. die Haltung von Schafen oder dergleichen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird auch hier ein uneingeschränktes Dorfgebiet vorgesehen. Der Bereich südlich der "Alten Krugstraße", östlich der Landesstraße soll hingegen nicht mehr für landwirtschaftliche Nutzungen herangezogen sondern vorwiegend dem sonstigen Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem

Grund wurde hier die Einschränkung vorgenommen, das Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gänzlich ausgeschlossen. Der Bereich wird im Umfang von ca. 0,7 ha als eingeschränktes Dorfgebiet vorgesehen. Durch die Gliederung des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird auch dem Übergang zur freien Landschaft und weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen Rechnung getragen.

Aus diesem Grund wurde hier eine Grundflächenzahl von 0,3 bei offener Bauweise vorgesehen. So soll einerseits dem denkmalgeschützten Ensemble auf dem Flurstück 107 und andererseits dem Übergang zur freien Landschaft entsprochen werden.

Die Bereiche nördlich der "Alten Krugstraße" werden entsprechend ihrer Lage im Ortskern für eine höhere bauliche Ausnutzung vorgesehen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird hier zweigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Umfang von ca. 0,13 ha und einer Grundflächenzahl von 0,5 im Umfang von ca. 0,64 ha zugelassen. Die Bebauung nördlich des denkmalgeschützten Ensembles soll in einem kleinen Baufenster z. B. in Doppelhausbauweise erfolgen. Um ein ruhiges Straßenbild gegenüber des Denkmals zu gewährleisten, wird für das Baufenster straßenseitig eine Baulinie festgesetzt.

Um auf die Ortseinfahrt von Süden durch die Landesstraße L 639 zur reagieren wurde die Baugrenze auf dem Flurstück 67/3 für eine Einzelhausbauweise ausgewählt und so positioniert, daß die Blickachse bei der Ortseinfahrt durch einen Endpunkt betont ist.

Insgesamt wurden die Baugrenzen so gewählt, daß innerhalb der überbaubaren Flächen ausreichende Flächen zur Realisierung neuer Bauwerke gewahrt werden. Sie orientieren sich gegebenenfalls am Bestand und stellen teilweise zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird im Hinblick auf die ein- und zweigeschossige Bauweise und die Vorgaben der neuen Baunutzungsverordnung verzichtet. Ebenfalls verzichtet, wird auf die Festsetzung der Stellung von baulichen Anlagen, da diese einerseits durch die gewählten Baugrenzen und andererseits durch den Bestand hinreichend geregelt sind.

Im Bereich der Neubebaubaren Flächen westlich der Landesstraße werden vorhandene Gehölzstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert und durch Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ergänzt. In gleicher Weise wurde am südlichen Übergang zur freien Landschaft verfahren. Die so gesicherte bzw. entstehende Hecke kann neben der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild auch in gewissem Maße einen Immissionsschutz gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. dem Straßenverkehr gewährleisten. Insbesondere können Staub- und Sprühschutzfunktionen erfüllt werden.

Innerhalb der bebauten Ortslage an der „Alten Krugstraße“ wurden auf den Flurstücken 70 und 74/1 die vorhandenen Hecken durch eine symbolische Darstellung gesichert. Dies soll zur Wahrung des historischen Ortsbildes in der Nachbarschaft zu dem Denkmal auf dem Flurstück 70 und dem denkmalgeschützten Ensemble auf dem Flurstück 107 beitragen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen (Landesstraße L 639, Alte Krugstraße, Bäckerberg, Von-Hardenberg-Straße und Dicker Winkel) erschlossen. Die im Plangebietsbereich befindlichen Teile der „Alten Krugstraße“, des „Bäckerberg“ und der Landesstraße L 639 werden als Straßenverkehrsfläche festge-

setzt. Zur Erschließung von entstehender Hinterliegerbebauung auf dem Flurstück 109/2, westlich der L 639, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 5 m vorgesehen. Darüber hinaus ist zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken die Parzellierung von Hammerstielgrundstücken vorgesehen. Ferner kommen hierzu auch Grunddienstbarkeiten in Betracht, die bei Grundstücksverkehrsangelegenheiten auch vertraglich abgesichert werden sollten. Mit Ausnahme des privaten Stichweges sind die Straßen in der Örtlichkeit bereits vorhanden und erstmalig hergestellt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird zukünftig durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzukommen sein. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden für die vorhandenen Straßen nicht gesondert festgesetzt.

- Grünflächen, privat

Im Kreuzungsbereich der Landesstraße mit der „Alten Krugstraße“ wird eine vorhandene Streuobstwiese im Umfang von ca. 0,13 ha als private Grünfläche mit einer Bindung zur Erhaltung der Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine innerörtliche Grünfläche, die als Ortsbildprägend angesehen werden muß. Durch die gewählte Festsetzung wird dazu beigetragen, das vorhandene Ortsbild zu sichern und im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG und die umweltschützenden Belange in der Abwägung gem. § 1 a BauGB zur Vermeidung eines Eingriffes, vorrangig vor dem Ausgleich, beizutragen. Ferner wird so den Belangen der Denkmalpflege in der Nähe eines Einzeldenkmals und eines geschützten Ensembles entsprochen. Nördlich der Krugstraße in der Achse der Landesstraße L 639 wird ein vorhandener Ziergarten mit raumbildenden Baumgruppen im Umfang von rund 0,05 ha als private Grünfläche aus den gleichen Gründen gesichert. Der vorhandene Ziergarten mit einer Hecke entlang der „Alten Krugstraße“ im südlichen Teil des Flurstückes 70 wird insbesondere aufgrund seiner Funktion für das Einzeldenkmal als zugehörige Freifläche ebenfalls als Grünfläche gesichert (0,04 ha).

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die vorhandenen Verbundnetze Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Für die neu ermöglichte Bebauung im Süden der Ortslage wird ein Anschluß an die vorhandenen Netze angestrebt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird vom Wasserverband Weddel-Lehre übernommen. In Kenntnis der angespannten Abwasserbeseitigungssituation wegen der unbefriedigenden Leistungsfähigkeit der Klärteiche ist der Bau einer Schmutzwasserdruckleitung von Essenrode nach Lehre geplant. Die Fertigstellung ist für 1999 vorgesehen. Insofern ist künftig nur noch bei starken Niederschlägen mit einem Abschlag in die Klärteiche Essenrode zu rechnen. Gefährdungen der Nachbargemeinden durch Überschwemmungen oder verstärkten Pflanzenwuchs werden nicht erkannt. Unbelastetes Oberflächenwasser aus Niederschlägen soll auf den privaten Grundstücken in Mulden oder Zisternen zur Versickerung und Gartenbewässerung gesammelt werden. Oberflächenwasser der Straßenflächen soll in dem vorhandenen Graben an der Landesstraße gesammelt und versickert werden. So kommt es diesbezüglich zur einer zeitlich verzögerten Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den Boden. Darüber hinaus sind in den Straßen Straßeneinläufe vorhanden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Anlieger von Hinterliegergrundstücken, die von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden können,

müssen ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an eine für das Müllfahrzeug zugängliche Stelle bringen und nach der Entleerung auf ihr Grundstück zurückholen. Dies betrifft insbesondere die Neubebaubaren Grundstücksflächen.

- Brandschutz

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

- Landwirtschaft

Da die Ortschaft Essenrode landwirtschaftlich geprägt ist, werden die Baugebiete, um den Belangen der Betriebe Rechnung zu tragen, als Dorfgebiete und eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt. Dabei wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches auf die vorhandenen Flurstücks- und Nutzungsgrenzen abgestellt.

Um den Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden der bebauten Ortslage verträglich zu gestalten, werden vorhandene Hecken durch Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen gesichert und ergänzt. Diese Gehölzstruktur kann dann gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzungen eine Staub- und Sprühschutzfunktion übernehmen.

- Denkmalpflege

Um den Belangen der Denkmalpflege zu entsprechen, werden das Einzeldenkmal auf dem Flurstück 70 und das geschützte Ensemble auf dem Flurstück 107 gekennzeichnet.

Der empfindlichen Nachbarschaft wird durch die Sicherung vorhandener, ortsbildprägender Grünstrukturen Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde u. a. unter dem Aspekt der Denkmalpflege eine örtliche Bauvorschrift erstellt, die gewährleisten soll, dass Disharmonien im Denkmalumfeld vermieden werden.

- Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Landesstraße L 639 von 1985 Kfz pro Tag mit einem LKW-Anteil von lediglich 4,8 % in 24 Stunden, ist nach einer überschlägigen Rechnung (Anlage zur Begründung) mit geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu rechnen. Zur Einschätzung der Belastung im Vergleich zu den Grenzwerten, die im Bezug auf Verkehrslärm gem. 16. BImSchV einzuhalten sind, kann festgestellt werden, daß diese sicher eingehalten werden. Die überschlägige Berechnung ergab Beurteilungspegel von 50,3 dB bei Nacht und 62,1 dB bei Tag.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs für innere Umsetzung der ortsansässigen Bevölkerung einerseits sowie der Erfordernisse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der den Abwägungsspielraum nach Auffassung der Gemeinde begrenzenden Grenzwerte gem. 16. BImSchV, die eingehalten sind und unter dem Aspekt, vorhandene Erschließungsanlagen einer weiteren baulichen Nutzung unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten zuführen zu wollen, wird die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte als akzeptabel erachtet.

- Altablagerungen

Nach Kenntnis der Gemeinde und der beim Landkreis Helmstedt vorhandenen Informationen sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung z. Zt. nicht bekannt.

Sollten die Bauarbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist die Gemeinde hierüber zu informieren.

- Grünordnung und Landschaftspflege

1.0 Lage im Raum

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

Er 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 Süden der bebauten Ortslage und umfaßt rd. 2,2 ha. Er ist im nördlichen Teil von vorhandener Bebauung geprägt und grenzt im Süden an die Feldmark.

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. 2,2 ha) sind überwiegend bereits bebaut. Die neu zu bebauenden Flächen stellen sich derzeit als Intensivweide, Nutzgärten und Zierrasen dar (vgl. Grünbestandsplan). Im westlichen Bereich grenzt südlich ein Acker an den Plangeltungsbereich an. Im östlichen Bereich intensiv genutztes Grünland.

3.0 Bewertung der Schutzgüter

3.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen (Siedlungsbereich/ Intensivweide, Nutzgärten und Zierrasen) kann festgestellt werden, daß im Plangeltungsbereich keinerlei gefährdete Arten vorkommen.

Für eine neue Bebauung stehen nördlich der „Alten Krugstraße“ lediglich die Flurstücke 67/3 und 74/1 zur Verfügung, die sich derzeit als Ziergärten im Umfang von ca. 0,24 ha darstellen. Ferner steht das Flurstück 109/2 südlich der „Alten Krugstraße“ an der Landesstraße 639 zur Disposition. Im Umfang von ca. 0,2 ha handelt es sich hierbei um eine Streuobstwiese, im Umfang von 0,1 ha um Nutzgartenflächen. 0,05 ha werden derzeit durch einen Zierrasen bedeckt und die verbleibende Fläche (ca. 0,25 ha) wird als eine Intensivpferdeweide genutzt.

Während die Nutz- und Ziergärten und der Zierrasen als naturferner Biotoptyp mit der Wertstufe 3 bewertet werden, stellt sich die Weide und die Streuobstwiese als nur bedingt naturferner Biotoptyp dar und wird mit der Wertstufe 2 bilanziert.

3.2 Boden

Aufgrund der vorgefundenen intensiven Nutzung im Bereich der Zier- und Nutzgärten sowie der Intensivweide, ist hier von einem stark überprägten Naturboden allgemeiner Bedeutung auszugehen. Die Wertstufe wird mit 2 angenommen. Hinsichtlich der Streuobstwiese und der Hecke handelt es sich um einen mäßig beeinträchtigten Bereich, der der Wertstufe 1 zugeordnet werden kann.

Oberflächengewässer sind im Plangeltungsbereich mit Ausnahme eines Straßengrabens nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation ist als beeinträchtigt durch gärtnerische und Intensivweidenutzung zu betrachten und u. a. aufgrund des Düngemiteleintrages mit der Wertstufe 2 anzunehmen.

3.3 Luft / Klima

Der hier bewertete Planbereich ist für das Schutzgut eingeschränkt bedeutsam, da es sich um überwiegend bebaute und in großen Teilen bereits versiegelte Flächen handelt. Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Luft ist von geringer Bedeutung (Wertstufe 3).

3.4 Landschaftsbild

Durch die im Plangeltungsbereich vorhandene und benachbarte Bebauung ist der Plangeltungsbereich überwiegend als Siedlungsbereich zu betrachten. Am Übergang zur freien Landschaft befinden sich im Süden raum- und ortsbildprägende Gehölzstrukturen, die eine Ortsrandeingrünung darstellen. Diese ist für die Einbindung Essenrodes in das Landschaftsbild von Bedeutung. Es handelt sich also um ein nicht bis wenig beeinträchtigtes Orts- und Landschaftsbild der Wertstufe 1.

4.0 Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

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

Aufgrund des geplanten Gebietscharakters für die neu zu bebauenden Bereiche und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 ist mit einem Versiegelungsgrad von unter 50 % zu rechnen. Insofern ist mit einem Wertstufensprung für das Schutzgut Boden nicht zu rechnen. Obschon durch die zu erwartende Versiegelung ein Eingriff vorbereitet wird.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur und Emissionen) sind aufgrund des geplanten Gebietscharakters und dem Übergang zur freien Landschaft nicht zu erwarten, zumal die Gemeinde eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken beabsichtigt. Durch die Oberflächenverdunstung ist ein positiver Einfluß auf das Mikroklima zu erwarten. Da durch das neue Baugebiet eine Lücke zwischen einer bereits vorhandener ortsbildprägenden Hecke und vorhandener Bebauung nördlich davon geschlossen wird, handelt es sich hier um eine Arrondierung. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Insbesondere da Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die vorhandene Heckenstruktur am Südrand des Plangeltungsbereiches sichern. Durch Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25 a sollen diese ergänzt werden.

Im Hinblick auf das innerörtliche Ortsbild wurden die vorhandenen raumbildenden Gehölzstrukturen in der Achse der Landesstraße sowie die vorhandene Streuobstwiese durch Planfestsetzungen gesichert. Insofern wird dem Gebot zur Vermeidung von Eingriffen Rechnung getragen.

Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	2,27
Dorfgebiet	1,69
davon bereits bebaut	0,97
neu zu bebauen	0,72
Verkehrsflächen: bereits vorhanden	0,26
Grünflächen privat	0,22

Ermittlung der tatsächlichen Eingriffsfläche

Fläche	in ha
Dorfgebiet neu zu bebauen	0,72
davon versiegelbare Fläche	0,23

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 als Vorsorgebereiche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Aufgrund der im Plangeltungsbereich vorhandenen Straße ist die Erschließung für die Neubebaubaren Flächen bereits gesichert. Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungssysteme ist gegeben. Im Hinblick auf das Vermeidungsgebot von Eingriffen wurden vorhandene raumbildende Gehölzstrukturen entlang der „Alten Krugstraße“ und am Übergang zur freien Landschaft sowie an der Landesstraße L 639 gesichert. Aus dem gleichen Grund wurde der überwiegende Teil der Streuobstwiese durch Pflanzbindungen und die Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, wird angeregt, Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie den privaten Stichweg wasserdurchlässig zu gestalten. Dies entspricht auch den Vorgaben der Landesbauordnung.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist jedes Schutzgut einzeln auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dabei sollen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1, bei dem Schutzgut Boden im Verhältnis von 1 : 0,3 angestrebt werden, soweit ein Eingriff vorliegt.

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

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche ⁴⁾	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften/Biotop typen	intensiv Grünland/ Weide artenarm 0,25 ha, Nutz- und Ziergärten 0,33 ha WST 2 Obstwiese und alte Hecke 0,14 ha WST 1	keine Wertstufenminderung für 0,72 ha (0,58 ha vorher WST 2, nachher WST 2, 0,14 ha vorher WST 1 nachher WST1) keine erhebliche Beeinträchtigung	Sicherung von Streuobstwiese und Hecken Freiflächen am Übergang zur freien Landschaft, enge Baugrenzen sichern Hausgärten	

⁴⁾ Bei der Bilanzierung werden nur Flächen in Ansatz gebracht, bei denen ein Eingriff zu erwarten ist (d.h. keine bereits bebauten und Grünflächen, die gesichert werden)

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche ⁴⁾	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	stark überprägter Naturboden durch intensive Nutzungen 0,58 ha WST 2 schwach überprägter Naturboden 0,14 ha WST 1	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich (rd. 0,23 ha) (0,58 ha vorher WST 2 nachher WST 2, 0,14 ha vorher WST 1 nachher WST1) jedoch Kompensation für versiegelungsbedingte Beeinträchtigung 1 : 0,3 erforderlich 0,07 ha Kompensationsdefizit	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von Pkw-Stellplätzen und Grundstückszufahrten, Anlage von Hausgärten, Pflanzflächen, Rückhaltung des Niederschlagswassers Sicherung der Hecken am West- und Südrand der bebaubaren Fläche.	0,07 ha Kompensationsdefizit verbleibt
Grundwasser	durch gärtnerische Nutzungen und Düngteintrag auf der Weide beeinträchtigte Grundwassersituation 0,72 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich (rd. 0,23 ha) keine Wertstufenminderung (vorher WST 2 nachher WST 2) jedoch Kompensation für versiegelungsbedingte Beeinträchtigung 1 : 0,3 erforderlich 0,07 ha Kompensationsdefizit	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	0,07 ha Kompensationsdefizit verbleibt
Luft/Klima	Natürlichkeitsgrad von Bedeutung, jedoch mit Beeinträchtigungen durch benachbarte Siedlung 0,72 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich (vorher WST 2 nachher WST 2) keine erhebliche Beeinträchtigung	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche ⁴⁾	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Land-schaftsbild	Landschaftsbild ist von Bedeutung (Dorfansicht mit Ensemble-schutzwert) WST 1	Siedlungsbereich mit Randeingrünung entsteht (vorher WST 1 nachher WST 1) keine erhebliche Beeinträchtigung	Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken und am Übergang zur Feldflur werden erhalten und ergänzt, Obst-wiese wird gesichert, Denkmale werden erhalten, örtliche Bauvorschrift.	

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Versiegelungsgrad von weit unter 50 % ermöglicht. Insofern verbleibt nach Abschluß der Bauarbeiten keine nachhaltige Beeinträchtigung für die Schutzgüter "Arten" und "Lebensgemeinschaften" und "Luft/Klima". Im Westen und Süden des Plangeltungsbereiches ist eine Fläche zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ein Wertstufensprung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften findet nicht statt. 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. 0,23 ha durch Neuversiegelung ein Eingriff vorbereitet. Die Größe ergibt sich aus der durch die zulässige Grundflächenzahl möglichen Überbauung mit Gebäuden. 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 endgültig verloren. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,07 ha ("Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Der vorbereitete Eingriff wird durch die textlichen Festsetzungen die vorhandene Hecke durch Anpflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu ergänzen und in Abhängigkeit von der tatsächlichen Versiegelung je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche einen Laubbaum zu pflanzen, minimiert. Dies ist jedoch nur als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in Boden und Grundwasser zu werten. Zwar wird der Stoffeintrag wesentlich verringert. Durch die Bepflanzung wird das Retentionsvermögen durch Lockerung und Durchwurzelung verbessert. Es verbleibt aber für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ein Defizit. Insofern wird das Maß der zulässigen Versiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wird das geringfügige Kompensationsdefizit hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser als hinnehmbar erachtet; zumal durch die vorliegende Planung der Bedarf für Innere Umsetzung/Eigenentwicklung in Essenrode gedeckt und die Ortslage sinnvoll arrondiert werden kann. Insbesondere können an dieser Stelle auch vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch ausgenutzt und so gänzlich neue Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Im Hinblick auf das "Landschaftsbild" stellt sich die derzeitige Situation durch Weide- und Ziergarten Nutzungen geprägt dar. Der Rand des Siedlungsgebietes von Essenrode ist eingegrünt, so daß das Landschaftsbild von Bedeutung ist. Durch die Planfestsetzungen wird jedoch eine Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den Übergang zur Feldflur, so daß mit einer Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Die ortsbildprägenden Denkmale werden gesichert. Zusätzlich wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt.

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 § 1 a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG 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 öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

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 die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Wasser verändert, 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 (jedoch ohne Wertstufensprung).

Das neu bebaubare Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,72 ha. Im Sinne des Vermeidungsgebotes wird die vorhandene Hecke erhalten. 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 kompensiert 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 die Ortsrandeingrünung erhalten und ergänzt 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. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit im Umfang von 0,07 ha im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser wird aus den unter 6.0 Ausgleich beschriebenen Gründen als hinnehmbar erachtet. Der

Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG ist insofern Rechnung getragen.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Die für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung getroffenen Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung von Mindestanforderungen für Dachformen und Dachdeckungen sowie die Gestaltung der Außenwände und Einfriedungen soll gewährleistet werden, daß sich die möglichen neuen Bebauungen in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und das Ortsbild einfügen. Darüber hinaus soll eine Disharmonie im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen vermieden werden, was insbesondere aufgrund des Denkmals und des geschützten Ensembles im Plangeltungsbereich, geboten ist.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauleute Rechnung tragen.

Zu § 1 - Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der Einfriedungen.

Zu § 2 - Die Ortslage von Essenrode ist durch Satteldächer mittlerer bis steiler Neigung geprägt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit Krüppelwalmdächern zu finden. Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachform stellt sicher, daß im überwiegend durch den Bestand (u. a. von Denkmalen) geprägten Plangeltungsbereich durch neue Baumaßnahmen keine Disharmonien entstehen. Der Bereich soll nicht durch Vielfalt und untypische Dachformen verunstaltet werden.

Zu § 3 - Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dacheindeckungen in der Nachbarschaft zu den Denkmalen. Die Vorschriften sind erforderlich, um ein einheitliches Erscheinungsbild in der bebauten Ortslage von Essenrode zu gewährleisten.

Zulässig für die Dachdeckung sind nur Farbtöne in den Farbreihen orange und rot der RAL-Farbkarte 840 HR. Mischungen der genannten Farbtönen sind zulässig, um produktionsbedingte Abweichungen erfassen zu können.

Zu § 4 - Die Farb- und Materialgestaltung der Außenwände soll ebenfalls die Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der Siedlung sicherstellen. Dies gilt insbesondere aufgrund des denkmalgeschützten Ensembles und des geschützten Einzeldenkmals im Plangeltungsbereich. Gleichzeitig wird die Beschränkung der Materialien und Farben an die traditionelle Bauweise anknüpfen.

Zulässig für die Außenwandflächen ist Ziegelsichtmauerwerk oder als Fachwerk mit Ziegelsichtmauerwerkausfachung in Normalformat oder insgesamt Glattputz ausgeführte Wandflächen. Um größere Flexibilität zu ermöglichen werden Wintergärten und Wandbehänge aus Ton oder Schieferverkleidung zugelassen. Um die Harmonie im Ortsbild des historischen Teils von Essenrode zu gewährleisten, ist für Ziegelsicht-

mauerwerk nur Material in der Farbreihe rot der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig. Produktionsbedingt sind selbstverständlich Mischungen der genannten Farbtöne zulässig. Für Putzflächen sind die Farbreihen gelb und weiß der o. g. RAL-Farbkarte und produktionsbedingte Mischungen zulässig.

Zu § 5 - Für das Straßenbild von besonderer Bedeutung sind die Einfriedungen. Beschränkungen auf lebende Hecken und Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten sowie Regelungen für eine maximale Sockelhöhe tragen der städtebaulichen Lage des Baugebietes, am historischen Ortskern einerseits und am Übergang zur freien Landschaft andererseits, Rechnung.

Zu § 6 - Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung des Landes Niedersachsen begründet.

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 07.05.1998 weist der **Landkreis Helmstedt** daraufhin, daß zur Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken nach Inkrafttreten des § 136 Abs. 4 NWG in den meisten Fällen keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr erforderlich ist.

Zur Überquerung des vorhandenen Straßenseitengrabens bedarf es jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

- Immissionsschutz

Am 28.04.1998 teilt das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** mit, daß für das Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und daß seinerseits keine Kosten hierfür übernommen werden. Dies wird mit Schreiben vom 05.01.1999 wiederholt.

- Ver- und Entsorgung

Der **Wasserverband Weddel – Lehre** weist am 06.05.1998 daraufhin, daß auch bei Erschließungen über private Stichwege die erforderliche Kanalisation zu berücksichtigen ist.

Die **Deutsche Telekom AG** weist am 14.04.1998 auf das Erfordernis der frühzeitigen Koordination der Straßenbau- und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger hin. Hierzu ist spätestens 6 Monate vor Baubeginn Kontakt mit der Niederlassung Göttingen, Ribbesbüttler Weg 4, 38518 Gifhorn, Ressort BZN 73, aufzunehmen.

Die **Landelektrizität Fallersleben** teilt am 05.05.1998 mit, daß das Flurstück 109/2 durch ein 400 Volt Hausanschlußkabel erschlossen ist, daß nach erfolgter Vermessung der geplanten Stichstraße umverlegt werden soll.

Dies **Landesgasversorgung Sarstedt** bittet mit Schreiben vom 06.05.1998 darum, daß auf Privatwegen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu ihren Gunsten eingetragen werden.

Ferner macht sie auf das Erfordernis der frühzeitigen Koordination ihrer Baumaßnahmen mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger aufmerksam.

- Verkehrliche Erschließung

Am 05.01.1999 weist das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** darauf hin, daß die Gemeinde für die fußläufige Anbindung an das Baugebiet zuständig ist.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

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

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 05.01.1999:

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 07.05.1998 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits der verfolgten Planungsabsicht grundsätzlich zugestimmt, andererseits aber auch eine Reihe von Planungsbeiträgen zu einzelnen Gesichtspunkten der Planung mitgeteilt. Bei der grundsätzlichen Zustimmung bleibt es auch weiterhin, und für die einzelnen Planungsbeiträge gilt inzwischen folgendes.

In meinem damaligen Planungsbeitrag Nr.1 hatte ich eine Lockerung der Festsetzungen empfohlen, damit flexibler auf die vorgefundene Situation reagiert werden kann, die ja bereits durch vorhandene Bebauung geprägt ist. Dem ist die Gemeinde teilweise gefolgt, indem sie für mehrere Grundstücke im nördlichen Teil des Planbereiches nur noch die Art der baulichen Nutzung vorgibt und auf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Flächen verzichtet. Diesen Verzicht begrüße ich als einen Schritt in die richtige Richtung, halte aber eine noch weitergehende Liberalisierung für erstrebenswert. Dies betrifft insbesondere die Grundflächenzahl auf den Grundstücken von-Hardenberg-Straße 11, 12 und 13 und die überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 108 und 109/2: Bei dem Flurstück 109/2 sehe ich nach wie vor keinen plausiblen Grund, warum von dem Erschließungsweg unterschiedliche Abstände eingehalten werden müssen, und die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 108 sind mit einer Tiefe von nur 10 m ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund zu eng begrenzt. Die Gemeinde sollte bei ihrer Planungsentscheidung nicht vergessen, daß der Bebauungsplan seiner Zweckbestimmung nach nur ein Rahmenplan ist, der zweifellos so viel regeln muß wie notwendig, dabei aber so viel Spielraum lassen sollte wie möglich. Wenn die Gemeinde jetzt ausdrücklich an den bisherigen Baugrenzen festhält, wäre dies im übrigen auch ein Indiz dafür, daß die Beschränkung der Baumöglichkeiten bewußt so gewollt ist, demzufolge keine unbeabsichtigte Härte im Sinne des § 31 Abs.2 Nr.3 BauGB vorliegt und später eine Befreiung von den Baugrenzen also nicht erteilt werden könnte.

Auf meinen vormaligen Planungsbeitrag Nr.2 hin ist die Wertigkeit des vorgefundenen Zustandes bezüglich der Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden" und "Landschaftsbild" nach oben hin korrigiert worden. Dem stimme ich im Ergebnis zu, halte aber die von der Gemeinde auf Seite 9 der Entwurfsbegründung getroffene Feststellung, im Planungsbereich kämen keinerlei gefährdete Arten vor, für fragwürdig; vielmehr legt die mosaikartige Verteilung von wertvollen Biotopstrukturen in einer Ortsrandlage die Erwartung nahe, daß auf diesen Flächen durchaus bestandsbedrohte Arten vorkommen. Insofern hätte sich aus meiner Sicht als Naturschutzbehörde die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen bezüglich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" aufgedrängt.

Zugleich ist in der Bilanzierung auch die Wertigkeit des *plangemäßen* Zustandes entsprechend angehoben worden. Dem kann ich nicht folgen. Tatsächlich bedingt die Durchführung des Bebauungsplanes nämlich bei allen drei genannten Schutzgütern eine Beeinträchtigung, die kompensiert werden muß:

Hinsichtlich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" steht zu erwarten, daß sowohl die Streuobstwiese als auch die alte Hecke entscheidend entwertet werden wird. Beide Elemente des Naturhaushaltes werden zukünftig ihren Zusammenhang mit der freien Landschaft verlieren und stattdessen von den neuen wohnbaulichen Nutzungen überprägt werden. Als Beispiel für eine solche Überprägung erinnere ich an die Entwicklung im Bereich der Bebauung südlich der Heinrich-von-Kleist-Straße in Flechtorf, wo sogar verschiedenste Baumaßnahmen in dem rückwärtigen Pflanzstreifen ausgeführt worden sind. Es liegt auf der Hand, daß eine solche Überprägung notwendigerweise mit einer Verarmung hinsichtlich des Vorkommens von Arten und Lebensgemeinschaften einhergeht. Entsprechend verhält es sich mit der heutigen Streuobstwiese: Sie wird ihren vormaligen

Wert vor allem deshalb verlieren, weil sie zukünftig als vergleichsweise kleine Insel inmitten von Bebauung liegt und damit ihre Vernetzung mit den Arten und Lebensgemeinschaften der freien Landschaft verliert. Daran wird auch die textliche Festsetzung Nr.5 nichts ändern; sie kann die Wandlung zum bedeutungslosen Siedlungsgehölz nicht zuverlässig verhindern. Aus alledem resultiert eine Abstufung um eine Wertstufe auf $(1400 + 775 =) 2175 \text{ m}^2$.

Für das Schutzgut "Boden" gilt bei dem verwendeten Bewertungsmodell eine Sonderregelung, die unabhängig von Wertstufensprüngen eine Kompensation für versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen im Flächenverhältnis 1 : 0,3 bzw. sogar 1 0,5 vorsieht. Daraus errechnet die Gemeinde auf Seite 13 der Entwurfsbegründung einen Kompensationsbedarf von 0,07 ha. Die zur Deckung dieses Kompensationsbedarfes angesetzte Ergänzung der vorhandenen alten Hecke (vgl. die textliche Festsetzung Nr.4) kann jedoch zu keinerlei Aufwertung führen, nachdem diese Hecke bereits der höchsten Wertstufe zugeordnet ist, sondern allenfalls zu einer Erhaltung des Ist-Zustandes. Tatsächlich wird sich jedoch - wie bereits oben für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" dargestellt - noch nicht einmal der Ist-Zustand halten lassen, so daß damit auch keine Kompensation möglich ist.

Hinsichtlich des Schutzgutes "Landschaftsbild" sind die jetzt überplanten Flächen insgesamt ortsbildprägend und von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, weil es sich um einen über rund 100 Jahre gewachsenen Zustand handelt. Dieser geht deutlich über das hinaus, was eine einfache Hecke am Rand eines Baugebietes zu leisten vermag, mit der eine neue Bebauung lediglich "kaschiert" wird. Ich sehe deshalb für dieses Schutzgut eine Entwertung um eine Wertstufe auf 1 ha.

Den beschriebenen Einbußen für Naturhaushalt und Landschaftsbild steht nach alledem bisher keine Kompensation gegenüber, und es wird auch nicht nachgewiesen, daß eine Kompensation - insbesondere auf externen Flächen - angesichts höherwertigerer gegenläufiger Belange objektiv nicht möglich wäre. Gegebenenfalls empfehle ich wiederum eine Kontaktaufnahme zum Umweltamt in meinem Hause als Unterer Naturschutzbehörde.

In meinem Planungsbeitrag Nr 3 hatte ich die geringfügige Überschreitung der abwägungsfähigen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, im Ergebnis als akzeptabel bezeichnet, jedoch eine Korrektur an der Darstellung der Abwägung zu diesem Punkt in der Entwurfsbegründung empfohlen. Diese Korrektur ist inzwischen ausgeführt, der Planungsbeitrag damit erledigt.

Den Planungsbeitrag Nr.4 hat die Gemeinde nachvollziehbar zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsbegründung dokumentiert. Er gilt im übrigen unverändert weiterhin, ohne daß ich ihn nochmals vortragen müßte.

Meinem Planungsbeitrag Nr.5 ist die Gemeinde gefolgt, indem sie Garagen und untergeordnete Nebenanlagen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ausgenommen hat. Damit ist auch dieser Planungsbeitrag erledigt.

Den Planungsbeitrag Nr.6 hat die Gemeinde in der Entwurfsbegründung dokumentiert. Auch er ist damit hinreichend berücksichtigt. Der Planungsbeitrag Nr 7 ist dadurch erledigt worden, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bäckertwete" in Planzeichnung und Entwurfsbegründung nicht mehr genannt wird. Ebenfalls erledigt ist der Planungsbeitrag Nr. 8, in dem ich redaktionelle Korrekturen empfohlen hatte.

Eine Kostenbelastung entsteht der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes nach wie vor nicht.

Beschluß:

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

Begründung:

Die Grundflächenzahl von 0,3 in der von-Hardenberg-Straße 11,12 und 13, im Osten wie auch auf der Südseite der Alten Krugstraße wird beibehalten, da am Übergang zur freien Landschaft das Maß der zulässigen Versiegelung begrenzt werden soll. So soll gewährleistet werden, daß die Bebauung zum Ortsrand aufgelockert erscheint.

Aus dem gleichen Grund wurde die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 108 festgelegt, wobei die Tiefe nicht auf 10 m begrenzt, sondern der seitliche Grenzabstand zu den benachbarten Flurstücken auf 3 m fixiert wurde.

Der Grenzabstand der Baugrenze wurde lediglich südlich und am Ende des Weges mit 3 m festgesetzt, um in diesem Bereich zu ermöglichen, daß die Häuser im Hinblick auf einen Südgarten weiter nach Norden positioniert werden können.

Da der Bauteppich am Übergang zur freien Landschaft im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden soll, und eine Bautiefe von 15 m aus diesem Grund als angemessen erachtet wird, wurde der Abstand zu den Flächen mit Pflanz- und Anpflanzfestsetzungen in einer Tiefe von 5 m gewählt. Um am Weg auch für den nördlichen Teil der Baufläche Freiflächen im Süden zu gewährleisten, wurde bezogen auf den Weg ebenfalls der Abstand von 5 m gewählt.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Lage am Ortsrand einerseits, der erhaltenswerten Landschaftsbestandteile andererseits und um die Nachbarschaft zu den denkmalpflegerisch empfindlichen Bereichen angemessen zu berücksichtigen, werden die gewählten Festsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Hinsichtlich der Anregungen aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Begründung überarbeitet. Um dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung zu tragen, wurde dem Plan einerseits eine örtliche Bauvorschrift beigelegt und andererseits wurden Pflanz-, Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen am Ortsrand festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird erachtens der Gemeinde ein adäquates Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt. Im Rahmen ihrer Abwägung kann die Gemeinde nicht die Mißachtung ihrer Festsetzungen unterstellen. Insofern wird nach wie vor davon ausgegangen, daß die gewählten Festsetzungen dazu geeignet sind, den Wert der Streuobstwiese und der Heckenstruktur zu erhalten, so daß diesbezüglich kein Eingriff vorliegt. Dem Gedankengang hinsichtlich des Schutzgutes Boden folgt die Gemeinde, so daß hier im Umfang von 0,07 ha ein Kompensationsdefizit von einer Wertstufe verbleibt. Um so mehr erscheint es, wie oben beschrieben, erforderlich, an der begrenzten Grundflächenzahl von 0,3 festzuhalten.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wird es als akzeptabel erachtet, dieses geringfügige Kompensationsdefizit hinzunehmen insbesondere, da durch die vorliegende Planung die Ortslage sinnvoll arrondiert wird und da so vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch ausgenutzt werden können sowie neue Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden können. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 05.01.1999:

Dem zur Zeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan "Alte Krugstraße" in der Ortschaft Essenrode stimme ich in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Ich weise aber nochmals darauf hin, daß für das neue Baugebiet seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße 293 keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Für eine sichere fußläufige Anbindung des neuen Baugebietes an den Ortskern sind Sie zuständig. Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zu den Hinweisen des Straßenbauamtes.

Darüber hinaus nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, daß das Straßenbauamt in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zustimmt.

Begründung:

Die Hinweise dienen der umfassenden Information.

Straßenneubauamt Braunschweig, Stellungnahme vom 10.12.1998:

Die Ausweisung des dargestellten Baugebiets im Süden der Ortschaft Essenrode berührt keine von mir im Zusammenhang mit dem Bau der A 2 und A 39 wahrzunehmenden Belange.

Ob die von mir in meiner Stellungnahme vom 09.04.1998 dargelegten allgemeinen Hinweise zum Immissionsschutz berücksichtigt wurden, ist den mir jetzt zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Beschluß:

Am Bebauungsplan und seiner Begründung wird festgehalten.

Begründung:

Die Stellungnahme vom 09.04.1998 wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB berücksichtigt.

Gemeinde Calberlah, Stellungnahme vom 09.12.1998:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Nachbargemeinden hatte die Gemeinde Calberlah mit Schreiben vom 23.04.1998 (s. Anlage) erhebliche Bedenken angemeldet.

Diese Bedenken werden auch im Zusammenhang mit der Öffentlichen Auslegung aufrecht erhalten.

In der Stellungnahme vom 23.04.1998 hatte die Gemeinde Calberlah folgendes ausgeführt:

Im Rahmen der o.g. Beteiligung teile ich Ihnen mit, daß seitens der Gemeinde Calberlah erhebliche Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der Bevölkerungszunahme in Essenrode in Bezug auf die schon jetzt vorhandene Belastung der Klärteiche bestehen.

Eine weitere Bebauung in Essenrode und die damit verbundene Versiegelung von Flächen sowie die Zunahme der Bevölkerung führt zu bislang noch nicht untersuchten Auswirkungen im Bereich der Klärteiche Essenrode sowie der Riede in der Gemarkung Allenbüttel.

Hier kommt es schon jetzt bei starken Niederschlägen zu Überschwemmungen sowie einem verstärkten Pflanzenwuchs durch Nährstoffeinträge aus den Klärteichen

Aus Sicht der Gemeinde wird eine dringende Prüfung der vorgenannten Bedenken für erforderlich gehalten.

Beschluß:

An den Plandarstellungen wird festgehalten

Begründung:

In Kenntnis der angespannten Situation der Abwasserbeseitigung in Essenrode hat der Wasserverband Weddel-Lehre wegen der unbefriedigenden Leistungsfähigkeit der Klärteiche den Bau einer Schmutzwasserdruckleitung von Essenrode nach Lehre noch für das laufende Kalenderjahr geplant. Die Fertigstellung ist für 1999 vorgesehen, so daß dann das gesamte Schmutzwasser aus Essenrode in die Kläranlage nach Lehre transportiert wird. Insofern ist künftig nur noch bei starken Niederschlägen mit einem Abschlag in die Klärteiche Essenrode zu rechnen. Aufgrund dieser absehbaren Planung, die mit den neuen Bauflächen zeitgleich realisiert werden soll, wird an den Planfestsetzungen festgehalten. Eine Gefährdung der Nachbargemeinde durch Überschwemmungen oder ein verstärkter Pflanzenwuchs durch Nährstoffeinträge aus den Klärteichen ist dann nicht mehr zu befürchten.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, den Bebauungsplan "Vor dem Dorfe" aufzustellen, in dem auch Regelungen und Flächen zum Hochwasserschutz vorgesehen sind. So kann regulierend auf die Riede eingewirkt werden.

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 bei Erfordernis, 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 bereits erfolgt.

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

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen:

ist nicht mehr erforderlich, da diese bereits hergestellt sind.

3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

ist bereits erfolgt.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

(entfällt)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen nicht mehr durchzuführen. Sie sind bereits vorhanden. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Essenrode eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Besondere soziale Härten, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten könnten, sind z. Zt. nicht zu erkennen. Sofern sie dennoch auftreten sollten, 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 erstmalige Ausbau der im Plan festgesetzten Straßen und Wege wurde bereits vorgenommen. Gegebenenfalls erforderliche Ausbaumaßnahmen werden durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten für gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen des Versorgungsnetzes werden gegebenenfalls nach den entsprechenden Satzungen erhoben.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 07.12.1998 bis 08.01.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.06.1999 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 05.08.1999

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel