

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den. 05. Mai 2004


Bürgermeister



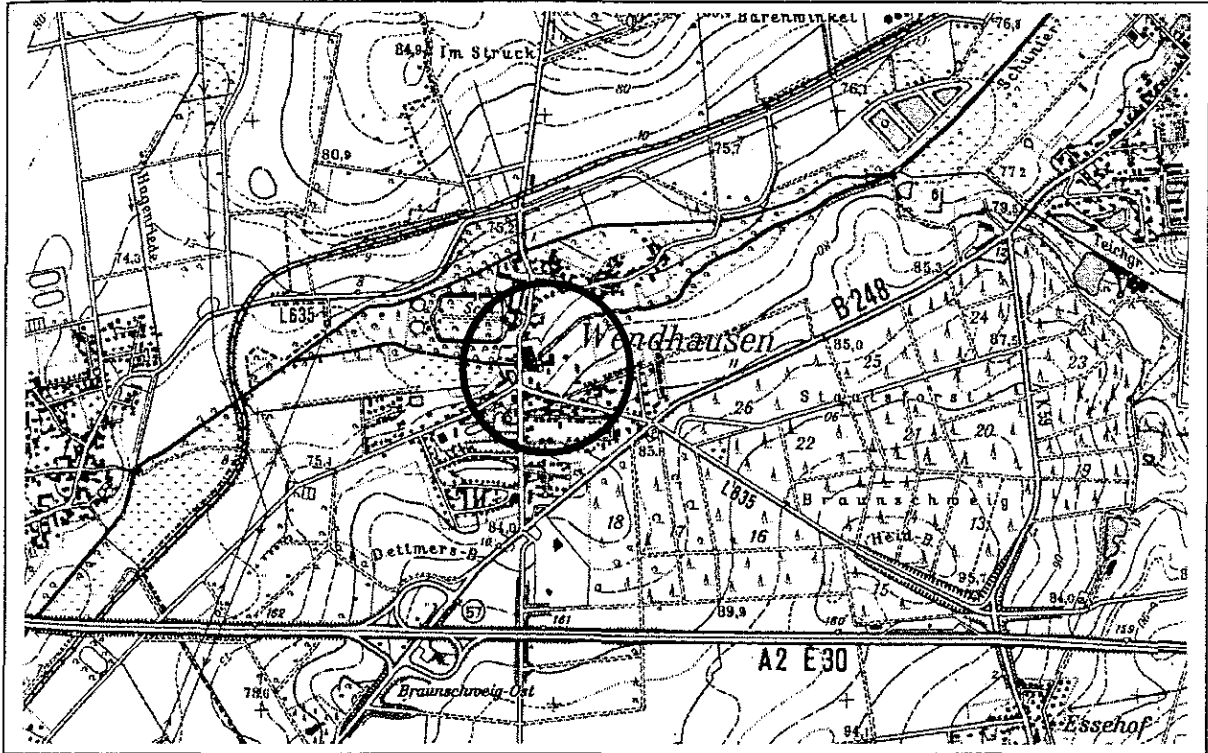
GEMEINDE LEHRE
ORTSCHAFT WENDHAUSEN
OHEWEG 2

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

BEBAUUNGSPLAN

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OHEWEG 2"
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT WENDHAUSEN, LANDKREIS HELMSTEDT



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1997), 3630 (1996), 3729 (1996), 3730 (1996)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 112/97

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

2002

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT, BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.- ING. M. KLESEN, T. SCHROOTEN, N. FABIAN;
G. WINNER; I. BÜSING, K. MÜLLER, C. MAHNKOPF

INHALTSVERZEICHNIS:

SEITE

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2	RAUMORDNUNG	4
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.0	PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	6
2.1	UMWELTBELANGE	8
2.2	HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	18
2.3	ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	20
3.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	22
3.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	22
3.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	22
3.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	22
3.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	22
4.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	22
5.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
6.0	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	23
7.0	VERFAHRENSVERMERK	23

BEGRÜNDUNG

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
zum Bebauungsplan "Oheweg 2" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre,
Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre liegt im Landkreis Helmstedt und wird durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg charakterisiert. In der Gemeinde Lehre leben rd. 11.550 Einwohner.

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 Wendhausen ist über die Bundesstraße B 248 mit der Ortschaft Lehre und der Autobahn A 2 verbunden. Zu den weiteren Ortschaften des Gemeindegebietes bestehen Anbindungen über Landes- und Kreisstraßen.

Die Ortschaft Wendhausen zählt rd. 1.500 Einwohner. Sie wird im Kern nördlich der Schunter wesentlich durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt, in den Siedlungserweiterungen südlich der Schunter ist die Wohnnutzung überwiegend.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre (Stand: 19. Änderung) entwickelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist fast vollständig von bebauten Bereichen umgeben, welche teilweise durch weitere Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert sind. Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Nördlich des Oheweges zugleich 6. teilweise Änderung auf der Ohe mit örtlicher Bauvorschrift“ an. Er wurde am 10.01.1996 rechtskräftig. Im Westen schließt der Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim“ an. Er wurde am 24.09.1992 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluß für den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wurde am 24.06.1999 aufgehoben und die Teilfläche durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan "Oheweg 2" durchlief im Jahre 1999 ein erstes zusammengefaßtes Bauleitplanverfahren gem. §§ 4 (1)/ 3 (2) BauGB.

Die im Rahmen dieses ersten Verfahrensschritts vorgebrachten Anregungen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben an sich beinhalteten. Die Notwendigkeit, den Plan zu überarbeiten ergab sich nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Oheweg 2" wurde Ende 2002 Anfang 2003 jedoch aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsabsicht der Gemeinde durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen bezüglich der angestrebten Erhaltung des alten Baumbestands sowie aufgrund einer nochmals geänderten Planungsabsicht der Gemeinde wurden Änderungen der Festsetzungen vorgenommen, die nochmals eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erforderlich machten.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde 1998 eine Bestandskartierung bezüglich Natur und Landschaft durchgeführt, die in einer Grünbestandskarte den Verfahrensunterlagen beigelegt wurde. Entsprechend der Kartierung waren im nördlichen Teil des Plangebiets überwiegend waldartige Gehölze vorhanden, im südlichen Teil bestanden Obstbaumbestände, Ruderalflächen und Wiesen sowie einige großkronige Einzelbäume. Zwischenzeitlich wurde der südliche Teil des Plangebiets im Rahmen der Arbeiten zum Ausbau des

Oheweges als Lagerplatz genutzt, dabei wurde die vorhandene Vegetation weitgehend entfernt, lediglich ein Großteil der Einzelbäume ist bestehen geblieben.

Für den Lagerplatz wurden Flächen mit Obstbaumbestand, Ruderalflächen und Wiesen in Anspruch genommen. Mit Waldgehölzen bestandene Flächen waren nicht betroffen, eine Waldumwandlungsgenehmigung war somit nicht erforderlich.

Die Waldbereiche im Norden des Plangebiets stehen gem. § 28 a NNatG unter Schutz. Innerhalb jedes Verfahrensschrittes wurde und wird diesem übergeordneten Schutzziel mit Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung o. ä. war somit zu keinem Zeitpunkt erforderlich und ist auch für den nun erreichten Stand der Planung gem. § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG nicht erforderlich. Die offensichtlichen Waldflächen werden für die Festsetzungen von Baugebieten nicht in Anspruch genommen.

Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist der tatsächliche, in der Örtlichkeit bestehende Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Planung.

Eine erneute Begehung des Gebietes im Dezember 2003 durch die Landschaftsarchitekten Jean-Marie Schmerber und Manfred Dicks führte zu folgendem Ergebnis:

Von den 13.150 m² der gesamten Grundstücksfläche nimmt die Gemeinde 6.547 m² für die Entwicklung eines Wohngebietes in Anspruch.

Auf dieser Fläche bleiben Einzelbäume (2), eine Baumgruppe und der südliche Eichenbestand erhalten (Festsetzung im Bebauungsplan). Letztere Teilfläche, 1.200 m² frühere Wiese und Ruderalfläche, von stattlichen Eichen umrandet, wird voraussichtlich nach der Bebauung dem anfänglichen Vegetationszustand vor der Bebauungsplanaufstellung in etwa entsprechen.

Eine natürliche Ansammlung mit verschiedenen kniehohen Sämlingen von Waldbäumen (Esche, Ahorn, Eiche) findet im südlichen Saumbereich der Waldfläche und in der Nähe der einzeln stehenden, vorhandenen Bäume statt. Sämlinge von Sträuchern (Holunder im Bereich der ehemaligen Obstwiese, Hasel, Schlehe) sind auf nicht mit Schotter überdeckten Böden anzutreffen.

Ausgenommen im Bereich der früheren Gebäude und der im Zusammenhang mit dem Hof stehenden verdichteten Wirtschaftsflächen (ca. 2.000 qm) ist auf Grund der vorgefundenen Vegetation eine Entwicklung der ehemaligen Gartenflächen zu einer mit Waldbäumen bestockten Fläche wahrscheinlich.

Gem. § 8 (2) Nr.1 NWaldLG ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich soweit die Umwandlung durch Regelungen eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Insofern wird der Eingriffsbilanzierung zu Grunde gelegt, daß die oben beschriebene Teilfläche als Wald eines sehr jungen Stadiums zu betrachten ist.

Die umgebenden Baugebiete sind in erster Linie als allgemeine Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung charakterisiert. Lediglich das westlich angrenzende Alten- und Pflegeheim ist aufgrund der besonderen Bauaufgabe ein mehrgeschossiger Baukörper (viergeschossig).

1.2 RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielen im Ordnungsraum Braunschweig (C 1.4).¹⁾

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

Nach regionalplanerischen Zielen ist die Ortschaft Lehre Grundzentrum in der Gemeinde Lehre (D 1.6 01 bis 03). ²⁾

Die Ortschaft Wendhausen wird von West nach Ost von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft, teils mit linienhafter Ausprägung (D 2.1 10) durchzogen, das von dem Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" überlagert wird. Dieses Landschaftsschutzgebiet verläuft teilweise am nördlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, der für diese Fläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt.

Nördlich von Wendhausen befindet sich ein Vorsorgegebiet für Erholung, überlagert von einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie von einem Vorsorgegebiet für die Gewinnung von Ölschiefer (D 3.4 03/05).

Im Südosten von Wendhausen liegt mit dem Heidberg ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 3.8 04, D 2.1 11).

Wendhausen ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" festgelegt.

Entlang des südöstlichen Ortsrandes verläuft die Bundesstraße B 248 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, in Nord-Süd-Richtung durchläuft die Landesstraße L 639 die Ortschaft als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage, für das Gebiet liegen keine raumordnerischen Festlegungen vor.

Aufgrund der Planung einer Bebauung im räumlichen Zusammenhang der bebauten Ortslage sowie aufgrund des Umgangs mit der Schutzgebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

Die wirksam festgelegten Überschwemmungsgebiete an der Schunter sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die von der Bezirksregierung Braunschweig in Aussicht genommenen Überschwemmungsgebiete, die im August 2003 mitgeteilt wurden, ergeben sich für den Planbereich keine Änderungen.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in der Ortschaft Wendhausen innerhalb eines bereits bebauten Bereiches weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung stellen zu können. Zwischen diesem Baugebiet und dem Bebauungsplan „Auf der Ohe“ befinden sich einige in Nord-Südrichtung vom „Oheweg“ bis zur Schunter reichende Grundstücke, die nur in einer Bautiefe entlang des „Oheweg“ bebaut sind.

Grundsätzliche Überlegungen, diese Grundstücke in die Planung einzubeziehen wurden verworfen, da die Grundstücke zur Zeit nicht zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Planung für diese Bereiche erstellt werden.

Nach den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind lediglich nördlich des "Oheweg" Bauflächen verfügbar, die für eine Inanspruchnahme noch in Betracht kommen. Dabei handelt es sich um das in Rede stehende Gebiet sowie den Bereich zwischen dieser Fläche und dem Baugebiet "Auf der Ohe", das bereits realisiert ist. Eine Flächenverfügbarkeit ist für den östlichen Bereich nicht gegeben. Zudem war das Flurstück 50/ 43 im südlichen Teil stets bebaut und zuletzt gewerblich

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

genutzt. Insofern hat die Gemeinde sich entschieden, im Hinblick auf das Vermeidungsgebot im Sinne des Naturschutzes, der bereits durch bauliche Nutzungen vorbelasteten Fläche den Vorzug vor der erstmaligen Inanspruchnahme anderer Bereiche zu geben.

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans ist der zuvor als Sonderbaufläche für das Altenwohnheim dargestellte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als Wohnbaufläche beibehalten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans war etwa zur Hälfte bereits Gegenstand des Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim". Hier war eine Erweiterung des Alten- und Pflegeheims vorgesehen. Ende der 90er Jahre wurde dieser Plan jedoch aufgrund ausreichender Kapazitäten in der bestehenden Einrichtung zurückgestellt. Der daraufhin erstellte Bebauungsplanentwurf "Oheweg 2" setzte ein allgemeines Wohngebiet in geringem Umfang fest (etwa 4 Bauplätze). Die Gemeinde beabsichtigt nun im zwischenzeitlich als Lagerplatz des Bauhofs der Gemeinde beim Ausbau des Oheweges genutzten Südteil des Geltungsbereiches ein umfangreicheres allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnbauland zu begegnen. Seit der Auslegung des Bebauungsplanes im Januar 2003 liegen der Gemeinde zahlreiche konkrete Anfragen nach diesen Bauplätzen vor, von denen rd. ein Dutzend von Wendhäuser Burgern stammt. Durch die vorliegende Planung wird also dem Bedarf für innere Umsetzung und somit den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen. Die Vergabe der Bauplätze soll mit erster Priorität u. a. nach der Beschlusslage des Ortsrates an ortsansässige Bürger bzw. deren Kinder erfolgen.

Der Erhalt des hier vorhandenen alten Baumbestandes wird durch Festsetzungen gesichert.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird das gesamte Flurstück als Geltungsbereich erfaßt. Dabei kann sich die Bebauung nur im südlichen Teilbereich innerhalb der Fläche von rd. 0,62 ha erstrecken. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind dicht mit Gehölzen bestanden und teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" sowie dem Überschwemmungsgebiet der Schunter enthalten.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf die unmittelbare Umgebung sind nicht zu erwarten. Entsprechend der umgebenden Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Insofern wird sich das Baugebiet deutlich harmonischer in die Umgebung einfügen als es der Fall gewesen wäre, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans "Alten- und Pflegeheim" zum Tragen gekommen wären, in denen eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen war.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der zwischenzeitlich eingetretene Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde gelegt. Auf Grund der zuletzt im südlichen Bereich vorgefundenen Waldbaumsämlinge, wird der Bereich als Wald eines sehr jungen Stadiums eingestuft. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist gem. § 8 (2) Nr.1 NWaldLG nicht erforderlich (vergl. Kapitel 1.1 Entwicklung des Plans/ Rechtslage).

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

- Baugebiete, Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangeltungsbereiches werden im Umfang von rd. 0,62 ha als allgemeines Wohngebiet – ebenso wie die umgebende Wohnbebauung – ausgewiesen. Es ist zweigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung zum Erhalt des alten Baumbestandes sowie die Anpflanzungsfestsetzung als an die tatsächliche Versiegelung gekoppelte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der harmonischen Einbindung in das Ortsbild, der Kompensation im Sinne von § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG sowie dem vertraglichen Übergang in das Schuntertal.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Oheweg. Die Straße ist vollständig ausgebaut. Darüber hinaus sind weitere Straßenverkehrsflächen im Plangeltungsbereich nicht festgesetzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen. Dies geschieht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Öffentliche Straßen werden nicht neu festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird zukünftig durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzukommen sein. Darüber hinaus stehen am Oheweg bereits öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

- Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nördliche Hälfte des Plangeltungsbereiches ist als private Grünfläche festgesetzt worden. In ihr befinden sich vorhandene ausgedehnte Gehölzbestände im Umfang von rd. 0,66 ha, aber auch Freiflächen im Umfang von ca. 0,04 ha, die aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet werden können. Die Grünflächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet der Schunter sowie im Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal". Hier befinden sich überwiegend Waldflächen, die gem. § 28 a NNatG geschützt sind. Die Festsetzung als Fläche zum **Schutz**, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung der bestehenden wertvollen Landschaftssituation. Eine textliche Festsetzung sichert die ungestörte, weitere Entwicklung dieses Bereiches.

Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt, um zu verdeutlichen, daß diese Flächen – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen – nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen; eine Einfriedung ist möglich. Die Zuwegung zu den Grünflächen wird über ein Wegerecht textlich festgesetzt. Die Begünstigten sind hierbei lediglich die Unterhaltungspflichtigen für die Gehölzbestände der Grünfläche sowie die Unterhaltungspflichtigen für die Schunter mit ihren Randbereichen.

Insofern dient die festgesetzte private Grünfläche größtenteils der Festschreibung bzw. Erhaltung vorhandener Gehölzbestände und insofern zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Verbundnetz für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Das Leitungsnetz ist im Oheweg vorhanden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Da die Fahrzeuge der Müllabfuhr die Baugrundstücke nicht direkt anfahren können, haben die Anwohner an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können. Die Müllgefäße sind nach Entleerung auf die Grundstücke zurückzubringen.

- 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) sind in der Ortschaft Wendhausen mehrere Spielplätze vorhanden.

In Wendhausen stehen bereits drei öffentliche Spielplätze für Kinder zur Verfügung. Der nächstliegende befindet sich im Bereich "Am Walde" in rd. 300 m Entfernung vom Plangebiet. Um dorthin zu gelangen, muß die Landesstraße L 635 als Straße des überörtlichen Verkehrs überquert werden. Entlang der Straße ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ein Wanderweg von regionaler Bedeutung festgelegt und es sind ausreichende Querungshilfen (Zebrastreifen) vorhanden. Somit ist der Spielplatz für Kinder ab 6 Jahren auch aus dem Oheweg gefahrlos zu erreichen.

Weitere Spielplätze befinden sich an der Ecke "Königsberger Straße/ Stettiner Straße" in rd. 550 m Entfernung und im Unterdorf in rd. 850 m Entfernung. Letzterer ist ohne Querung von Straßen zu erreichen. Darüber hinaus kann die interne "Erschließungsstraße", die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, als Spielstraße genutzt werden.

- Brandschutz

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

2.1 UMWELTBELANGE

- Umweltrecht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da für das Vorhaben nach § 3b Abs. 1 Satz 1 UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Die gem. § 19 BauNVO versiegelbare Fläche ist kleiner als 2 ha.

- Grünordnung und Landschaftspflege

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig. Die Ortschaft Wendhausen befindet sich im südlichen Gemeindegebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" führt entlang der Schunter auch durch die Ortschaft Wendhausen. Teile des Geltungsbereiches, welcher bis an die Schunter heranreicht, sind in dem Schutzgebiet enthalten. Der Geltungsbereich selbst liegt im Kern der Ortschaft und umfaßt rd. 1,33 ha. Er grenzt im Norden an die Schunter. Im Westen schließen sich Hausgärten bzw. mit Gehölzen bestandene Grundstücksbereiche an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den beidseits bebauten Oheweg. Im Nordwesten schließt das Grundstück des Alten- und Pflegeheims an.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine erste Bestandsaufnahme des Planbereiches im Juli 1998 durchgeführt. Die nördliche Hälfte des Plangebietes war danach mit waldartigen Gehölzen bestanden. Es sind überwiegend heimische Arten anzutreffen sowie im Nahbereich der Schunter eine Auenvegetation. Auf dem südlichen Grundstücksteil, der durch die vorhandene Bebauung geprägt war, konnten Obstbaumbestände, rd. zwei Dutzend großkronige einzeln stehende Laubbäume (Eichen, Kastanien, Birken), Ruderalflächen und Wiesen sowie zwei Pfade festgestellt werden.

Nach den Angaben des Liegenschaftskatasters werden 0,66 ha als Gehölze, 0,45 ha als Gartenland und 0,21 ha als Gebäude- und Freiflächen, Wohnen geführt.

Bei einer weiteren Begehung im Sommer 2002 wurde die Situation vor Ort erneut aufgenommen. Für den Nordteil des Grundstücks ist die o. g. Situation weiterhin vorhanden, der Südteil wurde jedoch inzwischen im Rahmen von Straßenarbeiten (Ausbau des "Oheweges") als Lagerplatz genutzt.

Der Boden ist verdichtet und es sind einige große alte Bäume vorhanden (Eichen, Kastanien).

Die benachbarten Bereiche weisen nutzungsbedingt unterschiedliche Strukturen auf. Während im Westen, Süden und Südosten die bebaute Ortslage von Wendhausen angrenzt, befindet sich östlich des Plangebietes die offene Feldflur, die intensiv in Form von Ackerbau bewirtschaftet wird. Bei den Gärten und Freianlagen der benachbarten Bebauungen handelt es sich um intensiv gepflegte Anlagen, die z. T. einen Altbaumbestand mit einzelnen standortfremden Gehölzen (Koniferen unterschiedlicher Arten) aufweisen. Nördlich angrenzend verläuft in Ost-West-Richtung die Schunter. Durch die vorliegende Planung sind aufgrund der Strukturen (Wohngebiete mit Gärten, Acker) bzw. aufgrund der Lage (Grünfläche als Puffer zur Schunter) keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche zu erwarten und werden aus diesem Grund bei der weiteren Abhandlung der Eingriffsregelung ausgeklammert.

Auf Grund der naturschutzfachlich hohen Bedeutung insbesondere des Gehölzbestandes auf dem nördlichen Grundstücksteil sowie der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" hat sich die Gemeinde entschlossen, einen gesonderten grünordnerischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan als unabgestimmtes Fachgutachten erstellen zu lassen. Der beauftragte Landschaftsarchitekt führte dazu folgendes aus:

BESTANDSERFASSUNG

Alle Schutzgüter, in die aufgrund des Vorhabens eingegriffen werden kann, sind nach Bedarf zu erfassen und darzustellen. Betrachtet werden hierbei die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild".

Die vorliegende Bestandserfassung legt eigene Erhebungen, Aussagen des Vorentwurfes des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Helmstedt 2000 und den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ), Stand 1994, zugrunde.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der in der Vergangenheit mit zwei Hauptgebäuden und mehreren kleineren Nebengebäuden und Erschließungsanlagen bebaut war und gewerblich genutzt wurde. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Nach einem mehrjährigen Brachestadium wurde der Bereich als Baustellenlagerfläche (Sanierung Oheweg) zwischengenutzt. Im Zuge der Baustelleneinrichtung wurden südlich der Waldfläche mehrere Obstbäume entfernt. Nach Beendigung der Baustelle wurde überschüssiger Boden auf der Fläche verteilt. Insgesamt handelt es sich bei dem südlichen Teil des Plangebietes um ein anthropogen überformtes Areal. Die im nördlichen Teilbereich gelegene Waldfläche wird im Bereich der von Ost nach West querenden Freileitung als Schutzmaßnahme regelmäßig durch Schnittmaßnahmen gepflegt.

1. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird durch mehrere Biotoptypen geprägt. Es handelt sich hierbei im einzelnen um

- 1. eine rd. 0,66 ha große ehemalige Baustellen- Lagerfläche auf der sich im Zeitraum von rd. 5 Monaten eine krautige Spontanvegetation entwickeln konnte, die in der Hauptsache von Kamille und Ampfer geprägt wird. Darüber hinaus bestehen dort mehrere ältere Einzelbäume (Eichen und Birken) sowie entlang eines Teilbereichs der östlichen Grenze mehrerer alte Pflaumenbäume sowie eine Scheinzypressenhecke. Eine eindeutige Zuordnung des Biotyps gemäß des Kartierschlüssels ist aufgrund der Heterogenität der Fläche nicht möglich.*
- 2. eine rd. 0,66 ha große Waldfläche mit den Hauptbaumarten Eiche und Esche, die z. T. die Charakteristika eines Hartholzuwaldes (WH) aufweist.*

Das Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten im Landkreis Helmstedt (vgl. LRP LK Helmstedt S. 321 ff) wurde nicht festgestellt.

Ein Schutzgebiet nach § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht im Plangebiet mit dem Landschaftsschutzgebiet HE 20 "Schuntertal". Der nördliche Waldbereich an sich ist als Hartholzauenwald als geschütztes Biotop gem. § 28a NNatG bzw. § 30 BNatSchG zu betrachten. Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 24-32 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus befinden sich neben dem genannten Waldbereich weder im Plangebiet noch in seiner Nachbarschaft für den Naturschutz wertvolle Bereiche.

2. Boden

Das leicht nach Norden zur Schunter geneigte Gelände bewegt sich auf einem Höhengniveau von rd. 75 m ü. NN im Bereich der Schunter und rd. 80 m ü. NN am Südrand des Plangebietes.

Für das Plangebiet wurden im September 2003 durch die Firma GGU Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden vier Bohrungen im Plangebiet angesetzt, die bis in eine Tiefe von 3-4m reichten. Die Untersuchung kommt zu folgenden Aussagen:

Der natürliche Boden im Bereich von Wendhausen wird durch Braunerden und Bänderparabraunerden aus schluffigen, periglazialen Decken über glazifluviatilen Sanden geprägt (Bodenkundliche Übersichtskarte von Niedersachsen und Bremen 1 : 500.000 (BÜK 500)). Die schluffigen Sande als vorherrschende Bodenart haben sich über dem tonigen Untergrund gebildet. Der Boden weist eine flach- bis mittelgründige Durchwurzelbarkeit auf. Das Bodenmaterial besitzt eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser und weist eine geringe Nährstoffnachlieferung sowie ein geringes Bindungsvermögen auf. Die Nährstoffnachlieferung und das Bindungsvermögen sind je nach Standort mäßig bis gut.

3. Wasser

Die mit Gehölzen bestandenen Bereiche sind aufgrund des Alters des Baumbestandes als schwach überprägte Naturböden zu werten. Die verbleibenden Flächen sind anthropogen geprägt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Retentionsvermögen ist bedingt durch das anstehende Bodengefüge, durch die Hanglage und durch die lückige Vegetationsdecke im südlichen Plangebiet gering. Im nördlichen Plangebiet ist das Retentionsvermögen aufgrund des Baumbestandes höher.

Grundwasser

Größe und Qualität des Grundwasserkörpers stehen in einem engen Bezug zum überdeckenden Bodenmaterial und der Nutzung.

Die Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet gemäß der Bodenuntersuchungen bei über 4 m unter Gelände. Ein direkter Bezug zur Oberfläche besteht aufgrund der im Untergrund anstehenden, mehrere Meter mächtigen Tonschicht nicht. So ist auch nur von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen, da das anfallende Oberflächenwasser als Schichtenwasser diffus abfließt. Ein Teil des Oberflächenwassers läuft aufgrund der topographischen Gegebenheiten oberflächlich ab.

4. Luft

Das Plangebiet fungiert aufgrund seiner Nutzung und Biotopstruktur als Kaltluftproduzent. Ein Austausch mit dem angrenzenden besiedelten Raum ist aufgrund der geringen Reliefunterschiede gegeben, so daß die Bedeutung des Plangebietes als klimaökologischer Ausgleichsraum für den Siedlungsbereich als Wirkraum vorhanden ist.

Die Luftqualität ist aufgrund der generellen Luftverschmutzung belastet. Die Luftqualität nimmt in dem Maße ab, in dem sich das Verhältnis vom Wirkraum mit seinen Emittenten zum Ausgleichsraum zugunsten des Wirkraumes verschiebt. Emittierendes Gewerbe ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so daß die Immissionen in der Hauptsache auf den Verkehr und die umliegenden Haushalte zurückzuführen sind.

5. Landschaftsbild

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefaßt werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet stellt sich als leicht nach Norden zur Schunterniederung zunächst ansteigende, dann abfallende Fläche dar, die aufgrund ihrer Nutzungen unterschiedliche Bedeutungen aufweist. Während die Waldfläche im Norden weitgehend die naturraumtypischen Eigenschaften der Schunterniederung wiedergibt, ist der südliche Bereich anthropogen überformt. Besonders die Nutzung als Lagerfläche ist prägnant.

Die südlich, südöstlich und westlich angrenzende Bebauung stellt sich in der Hauptsache als Einfamilienbebauung mit individuellen Baustilen dar. Bei der nordwestlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um ein Seniorenwohnheim mit einer zwei- bis viergeschossigen Bauweise.

6. Schutzgebiete

Durch die im nördlichen Teilbereich gelegene Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet HE 20 "Schuntertal". Darüber hinaus bestehen keine weiteren Schutzgebiete gemäß der §§ 23-32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangebiet.

BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION

- Übergeordnete Planungen

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt von 2000 wird im Maßstab 1 : 50.000 erstellt und ist somit nicht parzellenscharf. Er bewertet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild insgesamt als mäßig eingeschränkt bis eingeschränkt.

Dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird im Plangebiet aufgrund der Nutzungen unterschiedliche Bedeutung beigemessen. Während der Waldbestand einen Bereich darstellt, der je nach Ausprägung eine hohe bis sehr hohe Bedeutung besitzt, besitzt das südliche Plangebiet mit Ausnahme der Einzelbäume und Baumreihen eine geringe Bedeutung. Das Schutzgut Grundwasser wird als mäßig beeinträchtigt bewertet. Im Bereich des Schutzgutes Oberflächenwasser wird das Retenti-

onsvermögen im Plangebiet als beeinträchtigt bewertet. Die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden wird als beeinträchtigt bewertet. Die Bodeneigenschaften hinsichtlich des Nährstoffhaushaltes sowie der Puffer- und Filtereigenschaften sind eingeschränkt. Zusammen mit den Nutzungen in der Vergangenheit ist die Leistungsfähigkeit des südlichen Plangebietes beeinträchtigt. Das Schutzgut Luft wird in der Planung als mäßig beeinträchtigt bewertet. Aufgrund der Vegetationsstruktur und des Reliefs ist das Plangebiet Teil des klimaökologischen Ausgleichsraums für die Ortslage Wendhausen als Wirkungsraum. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen als mäßig beeinträchtigt bis wenig beeinträchtigt bewertet. Gründe hierfür sind in dem älteren Wald- und Baumbestand zu finden.

- Schutzgutbezogene Bewertung des Bestandes

Die Bewertung basiert auf dem Modell des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Wertigkeit einer Nutzungsstruktur wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen erfaßt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Wertstufe 1 erhalten die Nutzungsstrukturen, die in besonders guter Ausprägung vorhanden sind. Hierzu zählen Bereiche mit standorttypischen Pflanzengesellschaften, welche eine besonders vielfältige Artenzusammensetzung aufweisen (z. B. naturnahe Flattergras-Buchenwälder, extensiv genutzte Grünländereien, weitestgehend brachgefallene Fließ- und Stillgewässer).

Wertstufe 2 erhalten die Bereiche, die eine bedingte Naturferne aufweisen. Hierzu zählen strukturarme Forste und Aufforstungen, mäßig ausgebaute Bach- und Flußabschnitte sowie Grünländereien mit mäßiger Nutzung und Brachestadien.

Wertstufe 3 erhalten die Bereiche, die eine ausgesprochene Naturferne aufweisen, zudem künstliche Biotoptypen (technisch-baulich geprägte und genutzte Flächen). Hierzu zählen Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind, z. B. intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen, extrem ausgebaute Gräben, sonstige intensiv gepflegte Grünanlagen, jüngere Erstaufforstungen sowie Siedlungsflächen und Verkehrsflächen.

1. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungen differenziert zu bewerten. Zum einen handelt es sich mit dem Waldbestand um einen naturnahen Biotoptypen, der eine **hohe Bedeutung** für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweist. Das südliche Plangebiet wird durch die anthropogene Nutzung geprägt, deren Standortverhältnisse stark verändert wurden. Insgesamt besitzt dieser Bereich eine **geringe Bedeutung**. Der ältere Baumbestand hat eine **hohe Bedeutung**.

Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten sind bei wiederholten Augenscheinbestandsaufnahmen nicht festgestellt worden.

2. Boden

Der Boden im südlichen Plangebiet erweist sich aufgrund der baulichen Tätigkeiten als stark überprägter Boden. Die langjährige anthropogene Nutzung hat zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt. Insgesamt ist der insgesamt nicht versiegelte Boden **von allgemeiner Bedeutung**. Im Bereich des Waldgebietes konnte sich der Boden relativ ungestört entwickeln und unterlag nur geringfügig anthropogenen Auswirkungen, so daß der Boden in diesem Bereich eine **hohe Bedeutung** besitzt.

3. Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der vorherrschenden Deckschichten sowie der intensiven Nutzung kann im gesamten Plangebiet von einer gering beeinträchtigten Grundwassersituation (Wasserqualität, Grundwasserstand) ausgegangen werden. Insgesamt ist das Plangebiet der Bewertung **von hoher bis allgemeiner Bedeutung** zuzuordnen.

4. Luft

Natürliche, unbelastete klimatische Verhältnisse sind aufgrund der globalen anthropogenen Beeinflussung nicht existent, so daß eine Vorbelastung generell vorhanden ist. Die Beeinträchtigung steigt mit der Intensivierung der anthropogenen Nutzung. Das Plangebiet besitzt gem. des Landschaftsrahmenplanes eine Grundbedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Nach dem angewandten Bewertungsmodell entspricht der Geltungsbereich der Bewertung **von allgemeiner Bedeutung**.

5. Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich als ein Bereich dar, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit nur z. T. überformt ist. Es handelt sich hierbei um ein Areal mit einem älteren Baumbestand. Insgesamt ist der Plangeltungsbereich im **Süden von allgemeiner Bedeutung** und im **Norden von hoher Bedeutung**.

BESCHREIBUNG DER PLANUNGSMASSNAHMEN UND DER AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Die Planung sieht neben der Festsetzung eines rd. 0,62 ha großen allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 die Festsetzung einer Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Umfang von rd. 0,7 ha vor. Innerhalb der Grünfläche wird auf rd. 0,04 ha eine naturnahe Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Darüber hinaus werden die älteren Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Baugebietes sowie eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes mit der GRZ 0,3 wird inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,28 ha planerisch vorbereitet. Die verbleibenden Freiflächen werden als Gartenflächen gestaltet, die zumeist als Ziergärten ausgeprägt sein werden. Durch die Planung kommt es zu einer Umnutzung und Umgestaltung der Freiflächen.

EINGRIFFSDEFINITION

Die bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben sind daraufhin zu überprüfen, ob sie den Eingriffstatbestand gem. §§ 18- 21 BNatSchG erfüllen. Dies ist der Fall, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

- zu einer Veränderung der Gestaltung oder Nutzung der Grundflächen führt und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung sowohl der Gestalt als auch der Nutzung der betroffenen Grundflächen. Nach der NLO- Richtlinie ist die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung stets gegeben, wenn

- in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung die genannten Schutzgüter wesentlich verändert werden und die Beeinträchtigung nicht nur kurzfristig ist und
- der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Da das Schutzgut Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist und vor allem durch die vorhabenbedingte Versiegelung Flächen in eine geringere Wertigkeit überführt werden, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in diesem Bereich als erheblich zu bezeichnen. Aufgrund des Umstandes, daß durch die mächtige Tonschicht kein Bezug zum Grundwasser besteht, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird gesammelt und geregelt, entsprechend der natürlichen Abflußmenge in die Schunterniederung geleitet, so daß auch im Bereich dieses Schutzgutes keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet werden. Im Bereich des Schutzgutes Boden kommt es aufgrund des Versiegelungsgrades von < 50 % zu keiner schutzgutbezogenen erheblichen Beeinträchtigung. In jedem Fall ist jedoch das festgesetzte maximale Maß der Versiegelungen auszugleichen.

Im Bereich der Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches sowie auf den nicht versiegelbaren Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet.

Tabelle: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Betroffener Bereich (Bestand)	Beeinträchtigung (Planung)
Arten und Lebensgemeinschaften	0,66 ha Hartholzauwald, naturnaher Biotoptyp ohne Vorkommen gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten Einzelbäume werden erhalten	Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen kein erheblicher Eingriff
	0,66 Baustellenlagerfläche	0,62 ha allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 kein erheblicher Eingriff Waldsaum mit Retentionsflächen, Entwicklung von Lebensräumen auf rd. 0,04 ha Ausgleich auf 0,04 ha
Boden	0,66 ha Naturboden	Erhaltung der Bodenfunktionen kein erheblicher Eingriff
	0,66 ha stark überprägter Naturboden	0,62 ha allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 Δ Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf rd. 0,28 ha erheblicher Eingriff Waldsaum mit Retentionsflächen, Entwicklung von Lebensräumen auf rd. 0,04 ha Ausgleich auf 0,04 ha

Wasser	1,32 ha wenig beeinträchtigte Grundwassersituation ohne Oberflächenbezug Oberflächenwasser wird über Regenwasserrückhaltung gedrosselt entsprechend dem natürlichen Abfluss in die Schunter abgeführt.	kein Grundwasserbezug vorhanden kein erheblicher Eingriff
Luft	1,32 ha wenig beeinträchtigte Natürlichkeit, klimaökologischer Ausgleichsraum für den besiedelten Bereich	Ansiedlung neuer Emittenten durch Haushalte, Ersatz des Ausgleichsraumes durch einen Wirkraum auf 0,62 ha erheblicher Eingriff
Landschaftsbild	1,32 ha wenig beeinträchtigter Bereich	Errichtung neuer Gebäude, durch Erhalt der bestehenden Grünstrukturen gute Eingrünung kein erheblicher Eingriff

Die Tabelle zeigt, daß durch die Realisierung des Baugebietes erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden (auf rd. 0,28 ha) und Luft (auf rd. 0,62 ha) zu erwarten sind.

Die gravierendsten Eingriffe sind im Bereich des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes Luft werden durch die anzupflanzenden Gehölzstrukturen in den Gärten gemindert.

VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen.

Maßnahmen:

Die für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften höherwertigen Teile werden als zu erhalten bzw. als Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 beschränkt. Gemäß der Baunutzungsverordnung wäre eine GRZ von 0,4 möglich.

KOMPENSATION

Das angewandte NLÖ- Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird. In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem üblichen Schema ab. Bei einer Versiegelung von Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz soll das Verhältnis 1 : 0,3 betragen.

Darüber hinaus besitzen Kompensationsmaßnahmen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, daß mit der Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation der Schutzgüter Wasser, Luft und Landschaftsbild erreicht wird.

Auf der oben dargestellten Grundlage errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

0,28 ha Versiegelung x Kompensationsfaktor 0,3 für das Schutzgut Boden ergibt einen Kompensationsbedarf von rd. 0,08 ha.

Als Kompensationsmaßnahme ist dem Eingriff im Umfang von 0,04 ha die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet, für die als Waldsaum ein Entwicklungspotential besteht.

Darüber hinaus wird festgesetzt, daß je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein standortgerechter, heimische Laubbaum zu pflanzen ist. So wird eine an den tatsächlichen Versiegelungsgrad gekoppelte Kompensation gewährleistet.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in Art und Umfang geeignet, die planerisch vorbereiteten Eingriffe auszugleichen, zumal über die beeinträchtigten Schutzgüter Boden und Luft hinaus das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet wird.

Auf Grund der Stellungnahmen des Landkreises Helmstedt als untere Waldbehörde und des Beratungsforstamtes wurde im Dezember 2003 eine erneute Begehung der Fläche durch die Landschaftsarchitekten Jean-Marie Schmerber und Manfred Dicks vorgenommen, die zu folgender Stellungnahme von Herrn Schmerber führte:

"Von den 13.150 qm der gesamten Grundstücksfläche nimmt die Gemeinde 6.547 qm für die Vorbereitung ihrer Planung in Anspruch.

Von dieser Fläche bleiben Einzelbäume (2), eine Baumgruppe und der südliche Eichenbestand erhalten (Festsetzung im B-Plan). Letztere Teilfläche, 1.200 qm frühere Wiese und Ruderalfläche, von stattlichen Eichen umrandet, wird voraussichtlich nach der Bebauung dem anfänglichen Vegetationszustand vor der B-Plan-Aufstellung in etwa entsprechen.

Eine natürliche Ansammlung mit verschiedenen kniehohen Sämlingen von Waldbäumen (Esche, Ahorn, Eiche) findet im südlichen Saumbereich der Waldfläche und in der Nähe der einzelnen stehenden vorhandenen Bäume sowie Sämlinge von Sträuchern (Holunder im Bereich der ehemaligen Obstwiese, Hasel, Schlehe) auf nicht mit Schotter überdeckten Boden statt.

Ausgenommen im Bereich der früheren Gebäude und der im Zusammenhang mit dem Hof stehenden verdichteten Wirtschaftsflächen (ca. 2.000 qm) ist auf Grund der vorgefundenen Vegetation eine Entwicklung der ehemaligen Gartenflächen zu einer mit Waldbäumen bestockten Fläche wahrscheinlich."

Im Sinne des § 2 (3) NWaldLG ist die südliche Teilfläche im Umfang von 0,65 ha also als Wald eines sehr jungen Stadiums zu bewerten.

Gem. § 8 (2) Nr.1 NWaldLG ist eine Waldumwandlungsgenehmigung jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird also die Fläche im Umfang von 6.547 m² als Wald bewertet und extern wie folgt ausgeglichen:

Entwicklung einer 6.547 qm großen Waldfläche,

Standort: Gemarkung Wendhausen, Flur 03, Flurstück 267/ 1

Die Aufforstung nimmt 6.547 m² des Flurstücks ein und liegt südlich des Braunschweiger Staatsforsts (FFH-Gebiet 101 "Eichen-Hainbuchenwälder zwischen Braunschweig und Wolfsburg"). Die vorgeschlagene Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Wendhausen und steht im Eigentum der Gemeinde Lehre. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Durch die Wahl dieser Fläche kann die Ersatzaufforstung in möglichst enger Nachbarschaft zum Ort des Eingriffs erfolgen.

Maßnahme zur Entwicklung des Biotoptyps: natürliche Sukzession oder Initialpflanzung mit dem Ziel, entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation auf tiefgründigen sandigen Lehm Böden einen Flattergras-Buchenwald mit Übergängen zu Stieleichen-Hainbuchenwald zu erreichen.

Die wiederholten Augenscheinbestandsaufnahmen (1987 – 1990 im Zuge der Planung "Alten- und Pflegeheim", 1998, Sommer 2002, Mai und Dezember 2003) zum Bebauungsplan "Oheweg 2" ergaben keinerlei Hinweise auf das Vorkommen vom Aussterben bedrohter Tierarten. Es wird davon ausgegangen – was die Begehungen bestätigen – daß die Arten und Lebensgemeinschaften den vorgefundenen Biotoptypen des Geltungsbereiches und der Nachbarschaft entsprechen. Das Nebeneinander von Wald, Acker, Gartenland und typischen Hausgärten wird auch nach Verwirklichung des Bebauungsplanes fortbestehen. Insofern und da für den in Anspruch genommenen Bereich, der auf Grund der Sämlinge als Wald eines sehr jungen Stadiums betrachtet wird, extern ein Ersatzwald geschaffen wird, wo ein gleichartiger und –wertiger Biotoptyp entstehen wird, wird die Vorgehensweise als adäquat betrachtet.

Der Nordteil des eigentlichen Geltungsbereiches wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diese Weise wird der vorhandene, wertvolle Zustand des Naturhaushalts an dieser Stelle gesichert.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin den Erhalt des alten Baumbestandes im Südteil fest und beinhaltet darüber hinaus eine Anpflanzungsfestsetzung. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die vorhandenen Strukturen werden auf diese Weise auch hier erhalten und weiterentwickelt. So wird die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Bei ihrer Planentscheidung hat die Gemeinde die Erfordernisse von Natur und Landschaft einerseits, die Aspekte des Hochwasserschutzes und die Belange der inneren Umsetzung und der Siedlungsentwicklung in ihre Überlegungen eingestellt.

Durch die gewählten Planfestsetzungen wird im Hinblick auf die Entwicklung und den Erhalt der waldartigen Gehölzbestände im Umfang von rd. 0,7 ha private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird es ermöglicht, die Flächen gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet einzuzäunen um einem Nutzungsdruck durch die Anwohner vorzubeugen. Als Maßnahme wird die natürliche Sukzession vorgesehen, um eine biotoptypische Entwicklung des Bereiches zu ermöglichen. Im Hinblick auf die standortgerechte Entwicklung der Schunterniederung einerseits sowie den Hochwasserschutz andererseits, wird sichergestellt, daß der Oberflächenabfluß weiterhin konstant bleibt. (10 l / ha/ sec).

Im Umfang von 0,66 ha stellen sich die Flächen bereits heute als Gehölzbestände dar. Ca. 0,04 ha zwischen dem Baumbestand und dem allgemeinen Wohngebiet werden von einer jungen Ruderalflur auf verdichtetem Boden zu einem Waldsaum mit Retentionsraum entwickelt.

Insofern erachtet die Gemeinde gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Eingriffsregelung angemessen berücksichtigt und den Vorgaben des NWaldLG entsprochen zu haben.

- Immissionsschutz

Das Baugebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Wendhausen und ist von Wohnbebauung, der Schunterniederung und dem Alten- und Pflegezentrum Wendhausen umgeben. Die Straße „Oheweg“ stellt lediglich eine Anliegererschließungsstraße dar und ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ausgestattet. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der Nachbarschaft. Mit Immissionskonflikten im Hinblick auf Verkehrslärm und die Emissionen der Landwirtschaft ist insofern nicht zu rechnen.

- Hochwasserschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Schunter. Die Abgrenzungen sind innerhalb der Grünflächen nachrichtlich im Bebauungsplan wiedergegeben. Im August 2003 hat die Bezirksregierung Braunschweig die neu in Aussicht genommenen Überschwemmungsgebiete für die Gemeinde Lehre zur Kenntnis gegeben. Für den Planbereich sind keine Änderungen der Grenzen vorgesehen.

Ungeachtet dessen ist es planerisches Anliegen der Gemeinde, durch das neue Baugebiet nicht zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses beizutragen. Insofern wurde für die privaten Grundstücke festgesetzt, daß je angefangene 50 m² versiegelter Fläche 1 m³ Regenwasserrückhaltevolumen, z. B. in Form einer Zisterne mit Notüberlauf nachzuweisen ist. Der zulässige Wasserabfluss ist auf das natürliche Maß begrenzt (10 l / ha / sec).

Für die Entwässerung der Zuwegung wird innerhalb der privaten Grünfläche die Anlage einer Regenwasserrückhaltemulde nach Maßgabe hydraulischer Berechnungen vorgesehen. Hierfür werden etwa 100 m² Fläche für ein Stauvolumen von ca. 27 m³ benötigt. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, daß der Boden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nicht versickerungsfähig ist. Für den Bereich der Grünfläche besteht eine bedingte Versickerungsfähigkeit.

Um auszuschließen, daß Streusalze in das Grundwasser oder die Schunter gelangen, wird für die Regenwasserrückhaltemulde der Einbau von Bodenfiltern festgesetzt. Diese Vorgehensweise wurde dem Grunde nach am 28.08.2003 mit dem Landkreis Helmstedt abgestimmt.

2.2 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Am 10.01.2003 teilt der **Landkreis Helmstedt** folgendes mit:

Zwar verfügt die Kläranlage bei Lehre, der das anfallende Schmutzwasser zugeleitet werden soll, derzeit noch über eine hinreichende Reserve bei der Reinigungskapazität, die von der Gemeinde parallel betriebenen Planungen und darunter insbesondere diejenige zu Gunsten des „Gewerbegebietes Rückwinkel und Rückanger“ in Flechtorf, bei der der Bedarf an Reinigungskapazität nicht ohne Weiteres abschätzbar ist, können jedoch zu einer kurzfristigen Ausschöpfung dieser Kapazitätsreserve führen. Sollte es dazu kommen, so wären geeignete technische Maßnahmen für eine Kapazitätssteigerung zu ergreifen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes können wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen erforderlich werden. Dies gilt beispielsweise für den Fall, daß das Niederschlagswasser von mehreren Baugrundstücken über eine gemeinsame Anlage in die Schunter abgeleitet werden soll. Für die dann einzuleitende Wassermenge wird unter Umständen – je nach der maximalen Einleitungsmenge – ein hydraulischer Nachweis über die hinreichende Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu erbringen sein.

Am 7.11.2003 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgende Hinweise:

Für die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche an der nördlichen Grenze des Baulandes bedarf es zu gegebener Zeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Umweltamt in meinem Hause zu beantragen wäre. In diesem Zusammenhang weise ich auf die einschlägigen Regelwerke hin, die bei Planung, Errichtung und Betrieb der Versickerungsmulde und angesichts der nur bedingten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht zuletzt bei deren Dimensionierung zu beachten sind. In dem Antrag auf Erteilung der Erlaubnis wird auch nachzuweisen sein, daß keine Verschmutzung des Grundwassers zu befürchten ist. Für die eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, sondern aus der Versickerungsmulde abgeschlagen werden muß, in ein Oberflächengewässer bedarf es ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. In diesem Zusammenhang wird ggf. ein hydraulischer Nachweis zu führen sein, daß der Vorfluter hinreichend leistungsfähig ist.

Schließlich wird es einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn im Falle der Erschöpfung des Speichervolumens Niederschlagswasser von mehreren Baugrundstücken mittels einer gemeinsamen Anlage abgeleitet und in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden sollte, und auch hier wird ggf. ein hydraulischer Nachweis zu führen sein.

Der **Wasserverband Weddel-Lehre** gibt am 14.01.2003 den folgenden Planungsbeitrag:

Je nach Lage der Grundstücke ist eine Schmutzwasserentwässerung in freiem Gefälle nicht möglich. Für die nördlich gelegenen Grundstücke ist eine Druckentwässerung erforderlich. Die Art der Entwässerung wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Mit ihrer Stellungnahme vom 13.12.2002 teilt die **Deutsche Telekom AG** folgendes mit:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Ressort Bezirksbüro Netze (BBN 32), Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollte diese aus Gründen, die nicht von der Deutschen Telekom AG zu vertreten sind, nicht zustande kommen, werden wir das Baugebiet oberirdisch versorgen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind oberirdische und unterirdische Telekommunikationslinien als gleichwertige technische Lösungen zu betrachten.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Wege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung beantragen wir die privaten Wege mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen. Des weiteren beantragen wir die Eintragung des Leitungsrechtes im Grundbuch zu veranlassen.

Die **Kabel Deutschland GmbH** schreibt am 12.12.2002:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Kabelanschluß ist möglich. Der Ausbau des Gebietes ist in der Regel nur durch Zahlung eines Investitionskostenzuschusses wirt-

schaftlich vertretbar. Für unsere Berechnungen bitten wir deshalb möglichst früh uns genauere Angaben zur Art der Bebauung und zur Grundstückseinteilung zukommen zu lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kabelnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger bitten wir Sie, uns den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate von Baubeginn anzuzeigen.

Am 13.12.2002 teilt die **Avacon AG** mit:

Falls im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie bzw. Erdgas entsteht, werden eventuell Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Niederspannungskabel sowie der Erdgasleitungen werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterungen werden gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBeltV)“ und der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)“ den Bauträgern angelastet.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** schreibt am 19.12.2002:

Wir weisen darauf hin, daß durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen ortsübliche Immissionen hinzunehmen sind. Dies ist im Begründungstext auszuführen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Schunter im betreffenden Bereich muß sichergestellt werden.

- Wasserwirtschaft

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** weist am 17.12.2002 darauf hin, daß seine Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen im sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

- Altablagerungen

Am 7.11.2003 weist der **Landkreis Helmstedt** auf folgendes hin:

Hinzuweisen ist der Vollständigkeit halber auf eine Altablagerung westlich des aktuellen Planbereiches, die auf die Bebauung im Planbereich allerdings keine Auswirkungen haben dürfte. Dort ist nach meiner Kenntnis ein vormaliger Teich hauptsächlich mit Dachpappe, Bauschutt und Sand verfüllt worden; ein Teil davon ist im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auch bereits wieder entfernt worden. Der verbliebenen Altablagerung wird nur ein geringes Gefährdungspotential zugemessen.

2.3 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 27.07.1999 zur Stellungnahme bis zum 31.08.1999 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stel-

lungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB, das gleichzeitig mit dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wurde, hat die öffentliche Auslegung vom 28.07.1999 bis zum 31.08.1999 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.1999 über die Offenlage informiert.

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

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.12.2002 bis zum 13.01.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 12.12.2002 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 9.10.2003 bis zum 10.11.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 8.10.2003 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

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

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

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

3.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

3.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

3.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Bebauungsplan sieht keine öffentlichen Straßen und Wege vor. Durch die Gemeinde ist insofern ein Ausbau nicht vorzunehmen.

3.4 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.

4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Gemeinde Lehre entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten. Es sind weder öffentliche Straßen und Wege anzulegen noch öffentliche Grünflächen zu gestalten.

5.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

Soziale Maßnahmen sind zur Zeit 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.

6.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Straßen und Wege ausgewiesen. Insofern sind durch die Gemeinde keine Erschließungsmaßnahmen zu finanzieren.

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 28.07.1999 bis 31.08.1999 und gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 13.12.2002 bis 13.01.2003 und vom 09.10.2003 bis 10.11.2003 erneut gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen

Sie wurde in der Sitzung am 29.01.2004 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Oheweg 2" beschlossen.

Lehre, den 10.03.2004

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

