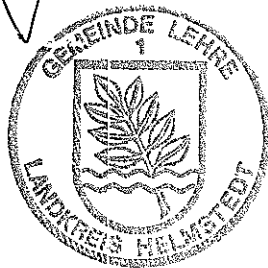


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
daß die Abschrift des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschrift mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 28. Feb. 2005

(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE
ORTSCHAFT ESSENRODE

VOR DEM DORFE

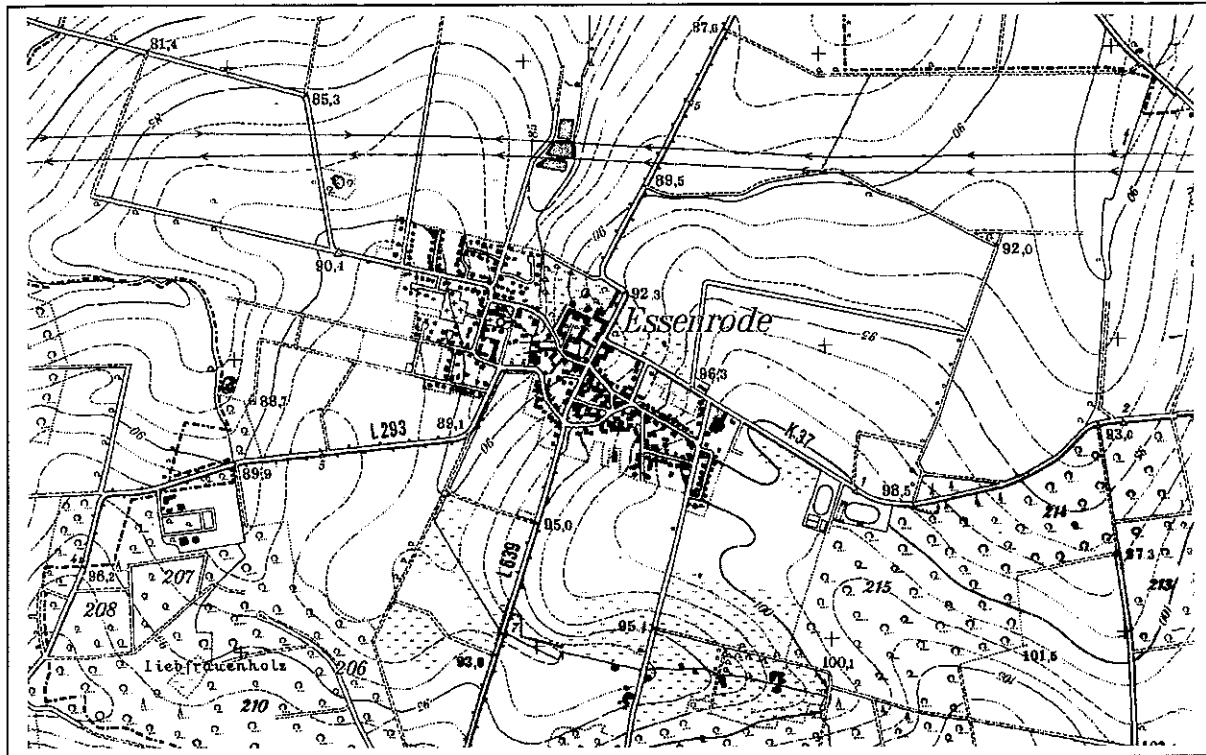
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

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

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "VOR DEM DORFE"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT,
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT ESSENRODE, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3629 (1987) 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 796/88

ÜBERSICHT M 1: 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE

2000-2004

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, H. HEINZE, M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, B. FRICKE, K. MÜLLER**

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	SEITE
1.0	ALLGEMEINES.....2
1.1	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN2
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE.....3
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS4
1.4	PLANINHALT/BEGRÜNDUNG.....4
2.0	UMWELTBELANGE6
2.1	GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE6
2.2	IMMISSIONSSCHUTZ11
2.3	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG11
3.0	HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE12
4.0	ABLAUF DES PLANVERFAHRENS.....13
4.1	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG13
4.2	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE13
4.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN.....13
5.0	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT14
6.0	BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET15
6.1	DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS.....15
6.2	DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS.....15
6.3	HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE.....15
6.4	BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.15
7.0	DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN.....16
8.0	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....16
9.0	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN16
10.0	VERFAHRENSVERMERK17

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 Vorgaben 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. Die Ortschaft grenzt im Westen an ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft; das Vorsorgegebiet verläuft auch linienhaft durch den Ort.

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

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

Die Ortschaft Essenrode zählt rd. 1.400 Einwohner. Sie wird im Kern wesentlich durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt. Im östlichen und westlichen Bereich der Ortschaft ist die Wohnnutzung überwiegend.

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN

Nach den regionalplanerischen Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes Großraum Braunschweig ⁴⁾ kommt in der Gemeinde Lehre der Ortschaft Lehre die Funktion eines Grundzentrums zu (D 1.6 01 – 03).

Für Essenrode legt das RROP keine weiteren raumordnerischen Ziele fest, demgemäß ist die Ortschaft als ländlicher Wohnstandort unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiter zu entwickeln (D 1.5 01). In Bezug auf die verkehrliche Einbindung ist die durch Essenrode verlaufende Landesstra-

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

⁴⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999

ße L 293 zu nennen. Die benachbarten Oberzentren sind Braunschweig und Wolfsburg.

Die Ortschaft Essenrode ist in den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ohne besondere Festlegungen enthalten. Der zur Planung herangezogene Bereich grenzt im Süden an Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (D 3.2.02).

Das gesamte Plangebiet ist rd. 1,1 ha groß. Der Umfang des Baugebietes ist mit einer Größe von ca. 0,76 ha allgemeiner Wohngebiete festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von ca. 13 Wohneinheiten mit ca. 600 m² Grundstücksgröße. Bei derzeit 1.140 Einwohnern in Essenrode und einem zugrunde gelegten Bedarf für innere Umsetzung von 0,5 % der Bevölkerung pro Jahr, besteht für die kommenden 5 Jahre der Bedarf, für 29 Einwohner neuen Wohnraum bereitzustellen.

Legt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,17 Personen je Haushalt zugrunde, wie dies im Mikrozensus 1991 ermittelt wurde, so ist für den Bedarf an innerer Umsetzung in Essenrode das Erfordernis zu erkennen, rd. 13 Bauplätze nachzuweisen. In der Raumordnungsprognose 2010 sind für die alten Bundesländer durchschnittliche Haushaltsgrößen von 2,26 Personen aufgeführt. Diese Größe zugrunde legend, besteht das Erfordernis ebenfalls. Die vorliegende Planung wird in ihrem Umfang insofern als angemessen erachtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Dieser ist mit dem Stand der Neuaufstellung seit 18.12.2003 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde in erster Linie erforderlich, um am südlichen Ortsrand von Essenrode eine Hochwasserrückhaltemaßnahme im Verlauf der Riede planungsrechtlich abzusichern. Auf diese Weise kann bei erhöhten Wasserständen in der Riede eine Überflutung von niedriggelegenen Bereichen im alten Ortskern zukünftig verhindert werden.

Darüber hinaus eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Essenrode in einem in der Umgebung bereits vollständig bebauten Bereich weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich dabei um eine Abrundung der Ortschaft im Süden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat sich gezeigt, daß die Hochwasserrückhaltemaßnahme ein Planfeststellungsverfahren nach dem Nds. Wassergesetz erfordert. Insofern wird dieser Bereich nun in einer eigenständigen Planung weiterverfolgt. Der reduzierte Plangeltungsbereich wurde also gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

1.4 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiet, Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangeltungsbereich werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies erfolgt in Anlehnung an die im Westen anschließende vorhandene Bebauung, da auch im Plangeltungsbereich mit Wohnungsbau zu rechnen sein wird. Insofern erfolgt hier eine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, welcher für diesen Bereich ein Dorfgebiet darstellt. Eine dörflich gemischte Nutzungsstruktur ist auch in der Umgebung nur noch in Teilen erkennbar; es ist nicht zu erwarten, daß sich im Plangebiet selbst durch die Ansiedlung von Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO eine dörfliche Nutzungsmischung entwickeln wird. Insofern erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Übereinstimmung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

In Anlehnung an die Bebauung der Umgebung und um der Lage des Baugebietes am Ortsrand Rechnung zu tragen, wird eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 eröffnet ausreichenden Spielraum zur Bebauung der Grundstücke. Sie orientiert sich ebenfalls am Versiegelungsgrad der Bebauung in der angrenzenden Umgebung. Die überbaubaren Flächen werden großzügig gehalten, um flexibel auf Parzellierungs- und Bebauungswünsche reagieren zu können. Dabei ist vorgesehen, daß hinterliegende Grundstücke, die entstehen könnten, privatrechtlich erschlossen werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Landesstraße L 293. Die Straße ist bereits ausgebaut. Die Bauflächen im Plangeltungsbereich werden über eine neu auszubauende Planstraße erschlossen. Die Straße mündet innerhalb der Ortsdurch-

fahrt in die L 293. Die Straße dient der Erschließung von rd. 10 Bauplätzen; sie endet in einem Wendepunkt, der für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Der Ausbau der Straße soll verkehrsberuhigt entsprechend den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) erfolgen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze auf der klassifizierten Straße befindet sich bei km 5,650, d. h. im Kreuzungsbereich Ackerweg/L 293. Um eine ordnungsgemäße Zufahrt in die Landesstraße zu gewährleisten, werden angemessene Sichtdreiecke festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzukommen sein. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße werden im erforderlichen Umfang angelegt.

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Verbundnetz für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen, darüber hinaus ist ein Nachweis beim Bauantrag zu erbringen. In Abstimmung mit dem Träger der Ver- und Entsorgung, dem Wasserverband Weddel-Lehre, erfolgt die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers zukünftig im Trennsystem. Das Niederschlagswasser kann dabei im nördlichen Bereich des Baugebietes in das vorgesehene Hochwasserrückhaltebecken eingeleitet werden, um so einen ordnungsgemäßen Abfluß zu gewährleisten. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Da das Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserrecht für das Hochwasserrückhaltebecken noch nicht abgeschlossen ist und jede zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Essenroder Riede unterbleiben muß, gab es am 09.04.2002 ein Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde, Landkreis und Wasserverband Weddel-Lehre. Es ist vereinbart worden, daß als Zwischenlösung bis zur endgültigen Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens Niederschlagswasser in einem gesonderten, kleinen Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Lehre eingeleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

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

- Brandschutz

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

- Regelung des Wasserabflusses

Die Essenroder Riede durchquert die Ortschaft Essenrode von Süden nach Norden. Dabei ist es bei erhöhten Wasserständen in der Vergangenheit häufig zu Überflutungen der tiefer gelegenen Teile des Altdorfes (Schloßstraße) gekommen. Durch eine gutachterliche Untersuchung ⁵⁾ wurde die Eignung einer Fläche, die bisher im Plangeltungsbereich lag, hinsichtlich der Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens geprüft.

Für eine Rückhaltung eignet sich vor allem der westliche Teilbereich, parallel zur Riede und L 293. Der östliche Flächenteil steigt rasch an. Die tiefsten Teilflächen befinden sich im Nordwesten des Plangebietes, zum größten Teil außerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Hier kann es im Rahmen der Bebauung in Teilbereichen zu Geländeaufhöhungen kommen. Die Berechnungen kommen zu dem Schluß, daß eine gestaffelte Wasserrückhaltemaßnahme anzulegen ist. Eine Teilfläche von rd. 2.000 m² wird als Dauerstaufäche ausgebildet, für größere Ereignisse können durch weitere Vertiefungen bis zu 6.200 m² Fläche für die Wasserrückhaltung vorgehalten werden. Die Studie kommt zu dem Schluß, daß die grundsätzliche Möglichkeit der Hochwasserrückhaltung zur Entlastung der Essenroder Riede an dieser Stelle möglich und sinnvoll ist und aufgrund der Topographie auch umgesetzt werden kann. Die konkrete Planung der Hochwasserschutzmaßnahme wurde daraufhin begonnen ⁶⁾. Hierbei hat sich herausgestellt, daß der Dauerstaubereich zwar gering sein kann, jedoch die Rückhaltemaßnahme insgesamt rd. 10.000 m² zuzüglich Böschungsbereiche umfassen sollte. Diese Fläche kann nur bei einer Neumodellierung des Geländes, d.h. durch Abgrabungen, erreicht werden. Insofern wird dieser Bereich im Rahmen eines selbständigen Planfeststellungsverfahrens weiter beplant.

2.0 UMWELTBELANGE

2.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

a) Lage im Raum

Der Ort Essenrode befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet. Die Ortschaft 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 nurmehr knapp 1,1 ha. Er grenzt im Norden und Osten an Bebauung bzw. Hausgärten, die sich überwiegend als Ziergärten darstellen und keine Ortsrandeingrünung bieten. Im Süden und Westen grenzt z. Zt. die Feldmark und künftig die Hochwasserrückhaltemaßnahme an.

⁵⁾ Hartung & Trappe, Studie zum Bebauungsplanentwurf "Vor dem Dorfe" in Essenrode zur Rückhaltung der "Essenroder Riede"

⁶⁾ Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Macke mbH, Konzept zum Hochwasserschutz der Riede im Bereich Essenrode, Braunschweig im Dezember 1999

b) Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes

Die Flächen im Plangeltungsbereich (ca. 1,1 ha) wurden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Während der nördliche Bereich für die Pferdehaltung in Anspruch genommen wird, wird der östliche Teil als Ackerfläche bewirtschaftet. Entlang der Landesstraße 293 ("Bäckerberg") westlich und nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben. Dieser weist einen naturfernen Ausbauzustand mit Regelprofil und einer ruderalen Beifuß-Flur auf.

c) Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Arten- und Lebensgemeinschaften: Aufgrund der Biotopstrukturen (Acker/ Intensivgrünland) kann festgestellt werden, daß im Plangeltungsbereich keinerlei gefährdete Arten vorkommen. Das Gelände wird mit der Wertstufe 3 eingeordnet.

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

Als Oberflächengewässer tangiert die Essenroder Riede im Westen und Norden den Plangeltungsbereich.

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

Luft / Klima: Der hier bewertete Planbereich ist für das Schutzgut eingeschränkt bedeutsam, da zwar keinerlei versiegelte Flächen vorhanden sind, aber Beeinträchtigungen durch Stäube in der vegetationsfreien Periode von den Ackerflächen ausgehen. Außerdem sind diese Flächen keine Frischluftentstehungsgebiete noch dienen sie als Luftaustauschbahnen. Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Luft ist trotzdem von Bedeutung (Wertstufe 2).

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

d) Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

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

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

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

Da durch das Baugebiet eine Lücke zwischen bereits vorhandener Bebauung geschlossen wird, handelt es sich um eine Arrondierung. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten.

Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	1,08
allgemeines Wohngebiet	0,76
Straßen, öffentlich (neu)	0,11
Straßen, öffentlich (alt)	0,21

Ermittlung der tatsächlichen Eingriffsfläche

Fläche	in ha
Plangeltungsbereich	1,08
Straße vorhanden	0,21
Eingriffsfläche	0,87

e) Vermeidung und Minimierung

Ein Eingriff an anderer Stelle des Ortes ist nicht zu fordern. Aufgrund der im Norden des Geltungsbereiches vorhandenen Straße (Bäckerberg) innerhalb der OD ist die Erschließung bereits gewährleistet. Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch die Erweiterung der vorhandenen Systeme gegeben.

Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, wird angeregt, Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Dies ist im übrigen auch in § 14 (4) NBauO vorgegeben.

f) Ausgleichsmaßnahmen

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

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

	Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften/Biotop-typen	Acker/ Intensivgrünland, artenarm 0,87 ha, WST 3	keine Wertstufenmin- derung für 0,87 ha im WA (vorher WST 3, nachher WST 3) keine erhebliche Beeinträchtigung	Sicherung von Frei- flächen am Über- gang zur freien Landschaft	nicht erforderlich
Boden	stark überprägter Naturboden durch landwirtschaftliche Nutzungen 0,87 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich im WA (rd. 0,76 ha) (vorher WST 2, nachher WST 2) keine erhebliche Beeinträchtigung Versiegelungsgrad über 50% möglich im Bereich der Planstra- ße (rd. 0,11 ha) (vorher WST 2, nachher WST 3) Eingriff liegt vor	Verwendung was- serdurchlässiger Materialien im Be- reich von PKW- Stellplätzen und Grundstückszufahr- ten, Anlage von Hausgärten, Pflanz- flächen und Rückhal- tung des Nieder- schlagwassers in der Grünfläche	Ausgleich für den Straßenbau 1 : 0,3, d.h. auf 0,03 ha erforder- lich.
Grundwas- ser	durch landwirtschaftli- che Nutzungen beein- trächtigte Grundwas- sersituation 0,87 ha WST 2	Versiegelungsgrad unter 50 % möglich im WA (rd. 0,76 ha) (vorher WST 2, nachher WST 2) keine erhebliche Beeinträchtigung Es wird jedoch ein Ausgleich für die ver- siegelten Flächen vorgenommen. 0,76 ha WA mit GRZ 0,3; maximal 0,34 ha ver- siegelbar.	Gleiche Vorkehrun- gen wie beim Schutzgut "Boden"	Ausgleich für die tatsächliche Ver- siegelung im WA 1 : 0,3, d.h. auf 0,1 ha erforder- lich.
Luft/Klima	Natürlichkeitsgrad von Bedeutung, jedoch mit Beeinträchtigungen durch benachbarte Siedlung 0,87 ha WST 2	Versiegelungsgrad im Plangebiet unter 50 % (vorher WST 2, nachher WST 2) keine erhebliche Beeinträchtigung	Gleiche Vorkehrun- gen wie beim Schutzgut "Boden"	kein Ausgleich erforderlich
Land- schaftsbild	ausgeräumte Feldflur durch landwirtschaftli- che Nutzungen, Grün- landnutzung Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeu- tung 0,87 ha WST 2	Siedlungsbereich entsteht (vorher WST 3 nachher WST 3) keine erhebliche Beeinträchtigung	Gehölzpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche am Ü- bergang zur Feldflur sowie auf den Bau- grundstücken, Ges- taltungsvorgaben für die Bebauung am neuen Ortsrand	kein Ausgleich erforderlich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Versiegelungsgrad von deutlich unter 50 % im Plangebiet ermöglicht. Insofern verbleibt nach Abschluß der Bauarbeiten keine nachhaltige Beeinträchtigung für die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Luft/Klima".

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

Für die Schutzgüter Boden und Wasser wird auf rd. 0,34 ha (WA) sowie 0,11 ha (Straße) durch Neuversiegelung ein Eingriff vorbereitet. 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 0,13 ha (siehe "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"). Der vorbereitete Eingriff wird durch die textlichen Festsetzungen minimiert, indem auf den Grundstücken und im Straßenraum Gehölzbepflanzungen festgesetzt werden. Diese Flächen sind als Ausgleich für den Eingriff in Boden und Grundwasser zu werten, da der Stoffeintrag wesentlich verringert wird und durch die Bepflanzung das Retentionsvermögen durch Lockerung und Durchwurzelung verbessert wird. Somit verbleibt für die Schutzgüter Boden und Grundwasser kein Defizit. Zusätzlich wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf den privaten Grundstücken das Retentionsvermögen des Bodens und die Grundwasserneubildung verbessert.

Ferner empfiehlt die Gemeinde soweit möglich die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden auf den Grundstücken zur Versickerung. Hierbei kommt es zu einer zeitlich verzögerten Wiedereinbringung des Wassers in den Boden.

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

g) Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 21 BNatSchG bzw. § 1a BauGB auszugleichen. Hierüber ist im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu entscheiden. Insofern wurde eine naturräumliche Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen (§ 9 (1a) BauGB).

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

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

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,1 ha. Es werden ca. 0,76 ha für eine Bebauung vorgesehen. Der "Bäckerberg" ist als Straße im Umfang von 0,21 ha bereits vorhanden. Ferner sehen die Festsetzungen eine relativ niedrige Grundflächenzahl, sowie Anpflanzungen von heimischen Gehölzen und Obstbäumen vor. Die Regelungen des § 14 (4) NBauO, welche Aussagen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten usw. machen, tragen weiterhin zur Minimierung des Eingriffes bei. Die Beeinträchtigungen, die durch das Maß der Versiegelung entstehen, können durch Pflanzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Nach Abschluß der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß im Allgemeinen Wohngebiet ein Versiegelungsgrad unter 50 % entsteht.

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. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die tatsächliche Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet und durch die Planstraße von 0,13 ha wird durch städtebaulichen Vertrag auf dem Flurstück 219/1, der Flur 2, Gemarkung Essenrode gesichert. Der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ist insofern Rechnung getragen.

2.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet liegt südlich der Landesstraße L 293 innerhalb der bebauten Ortslage, innerhalb der Ortsdurchfahrt. Nach der Verkehrsmengenkarte von 2000 ist auf dem Streckenabschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt von einer täglichen Verkehrsmenge von 964 Fahrzeugen auszugehen. In einer Entfernung von 20 m gemessen von der Fahrbahnmitte sind gemäß des vereinfachten Schätzverfahrens der DIN 18005 die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht wohl eingehalten.

Grundsätzlich ist in der dörflich geprägten Ortslage mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Stäube und Gerüche, die durch Bewirtschaftung der zur Zeit noch angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen können.

Nach Realisierung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens wird dies angrenzen. Insofern wird nicht mit Konflikten gerechnet.

2.3 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da für das Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muß. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die neu versiegelbare Fläche gemäß § 19 BauNVO nur maximal 0,34 ha.

3.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Planverfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind Hinweise von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen in die Begründung übernommen worden sind.

- Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Helmstedt als untere Abfallbehörde weist in seinem Schreiben vom 15.06.2000 darauf hin, daß sich aus seinen Unterlagen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen im Planbereich ergeben. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde allerdings nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage gegebenenfalls auch andere Quellen auszuwerten.

Mit Schreiben vom 06.01.2000 teilt der Wasserverband Weddel-Lehre folgendes mit: Nach einer Bodenuntersuchung der GGU liegt in der Fläche des Regenrückhaltebeckens unter einer Mutterbodenschicht Geschiebemergel bis 1,2 m unter Gelände an. Die folgende Schluffschicht weist eine Mächtigkeit von ca. 0,56 m auf. Darunter stehen Ton und Schluff an.

Demnach ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht zweckmäßig. Vom Wasserverband Weddel-Lehre wird vorgeschlagen, die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem vorzunehmen. Das Niederschlagswasser kann im nördlichen Bereich des Baugebietes in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden.

Mit Schreiben vom 22.05.2000 gibt die Deutsche Telekom AG folgende Hinweise: 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 unserer Niederlassung Göttingen, Friedrich-Seele-Str. 7; 38122 Braunschweig; Ressort BBN 82, Telefon 0531/272-6551, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Bei einer späteren Anzeige kann eine Koordinierung evtl. nicht mehr möglich sein.

Mit Schreiben vom 24.05.2000 teilt die Avacon AG folgendes mit: Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Erdgas wird eine Erweiterung unseres in der Nähe vorhandenen Netzes erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Gasrohre werden wir zur gegebenen Zeit mit dem Bau- und Umweltamt der Gemeinde Lehre und den übrigen Versorgungsträgern abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

- Geologie

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist mit Schreiben vom 26.05.2000 darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

- Verkehr

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel gibt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2000 folgenden Hinweis:

Abschließend weise ich darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das neue Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

- Hochwasserschutz

Mit seinem Schreiben vom 28.03.2003 weist der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz darauf hin, daß seine Stellungnahme gegebenenfalls erforderliche Stellungnahmen in wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren erforderliche Stellungnahmen nicht ersetzt.

4.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

4.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

4.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 18.05.2000 zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen 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 nicht erforderlich.

4.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 28.11.2000 bis zum 29.12.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Schreiben vom 09.11.2000 informiert.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten nicht eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen Träger öffentlicher Belange führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeich-

nerischen und textlichen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die geplante Hochwasserrückhaltungsmaßnahme erforderlich.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 20.03.2003 bis zum 22.04.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Schreiben vom 18.03.2003 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

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 nicht erforderlich.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten nicht eingegangen.

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.

5.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt am Ortsrand von Essenrode und bestimmt dadurch das Erscheinungsbild des Ortes und den Übergang zur freien Landschaft.

Aus diesem Grund sollen hier durch eine örtliche Bauvorschrift die Form und Farbe der Dächer festgesetzt werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vor dem Dorfe". Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen, verunstaltet wird.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluß auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.
Die Farbwahl in den Farbreihen rot und orange sieht die Verwendung naturroter Farbtöne vor und soll eine Einfügung der Neubauten gewährleisten.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

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

6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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

6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

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

6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert.

6.4 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.

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die Gemeinde wird durch einen Erschließungsvertrag die Herstellung der Erschließungsanlagen sicherstellen.

Der Umfang des Erschließungsaufwandes wird wie folgt geschätzt:

1. Erwerb und Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen	rd. DM	58.800,00
	≈ €	30.063,96
2. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	180.800,00
	≈ €	92.441,57
3. Weitere Erschließungskosten (Elt.-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten, Abwasser)	rd. DM	78.400,00
	≈ €	40.085,28

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

9.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert.

Die Errichtung der Hochwasserrückhaltemaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Lehre finanziert, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Zuschüssen bzw. Fördermitteln.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, Landkreis Helmstedt

10.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 28.11.2000 bis 29.12.2000 und gem. § 3 (3) BauGB vom 20.03.2003 bis 22.04.2003 öffentlich ausgelegen

Sie wurde in der Sitzung am 09.12.2004 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 20.12.2004

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

