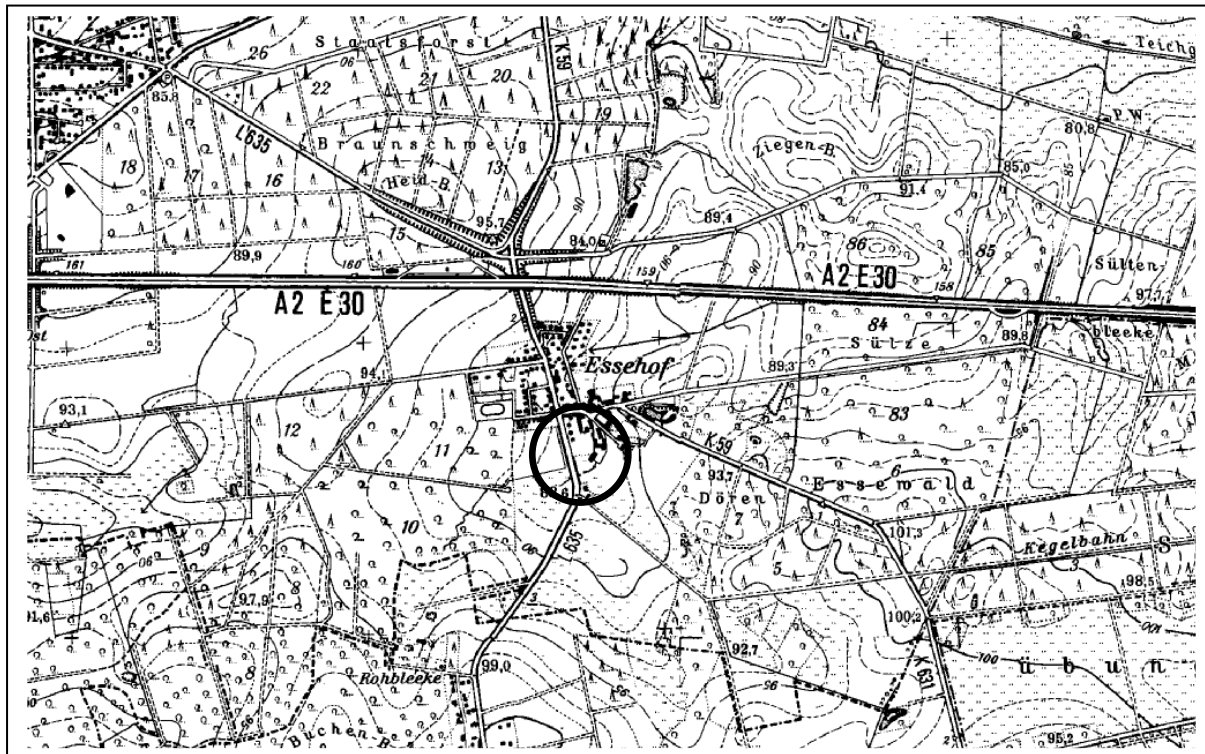


**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "VOR DEM HASENBALKEN"  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT ESSEHOF, LANDKREIS HELMSTEDT**

---



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**

**1994/ 2005**

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

<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2 RAUMORDNUNG	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
2.1 PLANUNGSINHALTE	6
2.2 UMWELTBELANGE	13
<b>3.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT</b>	<b>22</b>
<b>4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>23</b>
<b>5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS</b>	<b>26</b>
5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	26
5.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26
5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	26
<b>6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>26</b>
6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS	26
6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS	26
6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE	26
6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	26
<b>7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>27</b>
<b>8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>27</b>
<b>9.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>27</b>
<b>10.0 ANLAGE 1</b>	<b>28</b>
KARTE DER ORTSCHAFT ESSEHOF M 1 : 5.000 MIT DARSTELLUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN HOFSTELLEN	

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 09/05, § 10 (1) BauGB '97 MK/Mü  
zum Bebauungsplan "Vor dem Hasenbalken" mit örtlicher Bauvorschrift"  
Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre besteht aus acht Ortslagen. In der Gemeinde leben rd. 11.850 Einwohner.

Die Gemeinde Lehre liegt nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>1)</sup> im Ordnungsraum Braunschweig und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

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 Essehof hat rd. 400 Einwohner und ist über die Landesstraße L 631 und L 635 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den vorliegenden Geltungsbereich im Westen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, entlang der Landesstraße L 635 überwiegend gemischte Bauflächen und ansonsten Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans konkretisieren diese Darstellungen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Vor dem Hasenbalken" mit Örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Vor dem Hasenbalken" mit ÖBV enthalten, für den zuletzt im Jahr 2000 die dritte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB durchgeführt wurde.

Im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes wurde auf Grundlage des § 91 NWG eine Verrohrung im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet genehmigt. Die hiermit im Zusammenhang stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert und kompensiert. Das Regenwasserrückhaltebecken und ein Durchlass im Zusammenhang mit dem Einmündungsbereich wurden zwischenzeitlich hergestellt. Die Bebauung des nördlichen Teiles ist bereits erfolgt. Insofern wird der Aufstellungsbeschluss vom 22.11.1994 für den Bebauungsplan "Vor dem Hasenbalken" mit örtlicher Bauvorschrift für diesen Teilbereich aufgehoben. Der südliche Teil auf den Flurstücken 22/2 und 21/2 der Flur 3 in der Gemarkung Essehof wurde zum 4. mal erneut öffentlich ausgelegt gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB '97.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes und bei aktuellen Begehungen vor Ort hat sich gezeigt, dass mit Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Altdorf und deren Entwicklungsmöglichkeiten auch das südöstliche Grundstück in die eingeschränkten Dorfgebiete einbezogen werden soll. Ferner ist durch ein erneutes, ergänzendes

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002 (LROP)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Schalltechnisches Gutachten auf die aktuellen Verkehrsverhältnisse eingegangen worden.

Im Ergebnis ist diesbezüglich nach wie vor nicht die Festsetzung aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand oder -wand) erforderlich. Es erfolgt jedoch eine umfangreiche Ergänzung der Begründung zum Immissionsschutz.

Die Änderung des Gebietscharakters für ein Grundstück macht jedoch eine 5. erneute Auslegung gem. § 3 (3) BauGB '97 erforderlich. Da der geänderte Bereich jedoch wirklich klein ist, wird bestimmt, dass nur zu den geänderten Festsetzungen Stellung genommen werden soll. Die Frist wird auf 2 Wochen begrenzt.

Für das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Erhöhung der Wassermenge durch den südlichen Teil des Baugebiets erforderlich. Diese wird eingeholt.

Die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf den nunmehr vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vor dem Hasenbalken" (vgl. Kapitel Begründung der örtlichen Bauvorschrift).

Das Plangebiet im Süden der bebauten Ortslage von Essehof liegt an der Landesstraße L 635. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Insofern wurde ein schalltechnisches Gutachten im Büro Bonk, Maire, Hoppmann eingeholt, dessen Ergebnisse zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in die Planfestsetzungen eingegangen sind (vgl. Kapitel 2.0 Planinhalt/ Begründung; - Immissionsschutz; S. 9 f).

Ferner ist zu beachten, dass die Ortslage Essehof im Norden teilweise im Anflugsektor des Flughafens Braunschweig – Waggum liegt. Das Baugebiet selbst befindet sich nicht im Anflugsektor jedoch in dessen Nahbereich.

## 1.2 RAUMORDNUNG

Die Gemeinde Lehre ist nach landesplanerischen Zielen Bestandteil des Ordnungsraums Braunschweig <sup>1)</sup>).

"In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die [...]

- für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen [...] sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben,
- der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums dienen, [...]
- die Umwelt- und Lebensbedingungen [...] nachhaltig verbessern, [...]
- die Möglichkeiten der Naherholung sichern und verbessern, [...]" (C 1.4 01)

Grundzentrum der Gemeinde mit der Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnen und Arbeiten" (D 1.5 03) ist die Ortschaft Lehre <sup>2)</sup>).

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ohne besondere zeichnerische Darstellung enthalten. Er grenzt jedoch im Westen an eine Waldfläche, die als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Hier besteht das Gebot, dass alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, 1995 Ergänzung 1999 (RROP)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Zweckbestimmung vereinbar sein müssen. Dies gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.

Nach regionalplanerischen Zielaussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. In den Erläuterungen vom Regionalen Raumordnungsprogramm wird konkretisiert: "Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung und der ökologische Wert des Waldrandes erfordern darüber hinaus eine mindestens 100 m breite, dem Wald vorgelagerte Schutz- und Pufferzone, die von der Bebauung freigehalten werden sollte. Dies gilt insbesondere für Waldränder in Vorranggebieten für Natur und Landschaft und Vorranggebieten für Erholung". Zwar liegt das Baugebiet nicht in einem Vorranggebiet, doch wird es auf Grund der Nachbarschaft als erforderlich erachtet, einen angemessenen Waldabstand zu sichern. Daher werden auch im wirksamen Flächennutzungsplan, unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten, den Belangen der Forstwirtschaft Rechnung getragen, indem mit Gebäuden ein Abstand von 40 m zum tatsächlichen Waldrand einzuhalten ist. Um eine adäquate Pufferzone zu entwickeln, wird in der Abstandsfläche durch Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer öffentlichen Grünfläche Sorge dafür getragen, dass dort eine Waldsaumzone entsteht.

Die Gemeinde hat die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie ihrer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zu Grunde gelegt und erachtet dies als angemessen.

Da der benachbarte Wald auch als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt ist, kann er auch für das neue Baugebiet Naherholungsfunktionen, z.B. zum Spazieren gehen, übernehmen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Dabei handelt es sich nach Auskunft der Landwirtschaftskammer um eine Viehweide.

Die Planung ist aufgrund der obigen Ausführungen gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in Essehof die örtliche Entwicklung fortzusetzen. In Essehof waren über einen längeren Zeitraum keine Bauplätze mehr zur Verfügung gestellt worden, so dass sich hier ein gewisser Nachfragestau ergeben hatte. In den vergangenen Jahren sind einige Eigenheime nördlich des vorliegenden Plangebiets nach § 33 bzw. später nach § 34 BauGB genehmigt worden (vgl. Kapitel "Entwicklung des Plans/ Rechtslage"), die allerdings nicht die Nachfrage an Bauplätzen abdecken konnten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen das Wohnen im Dorfe und der Eigenheimbau am südlichen Ortsrand von Essehof weitergeführt werden. Dabei wird auch auf die Nachfrage nach Bauland von Ortsansässigen reagiert, um einer Abwanderung der Bevölkerung vorzubeugen. Es ist festzustellen, dass die Ausweisung von weiteren ca. 15 Eigenheimbauplätzen in Ergänzung der bereits genehmigten Eigenheime über das Maß der natürlichen Eigenbedarfsentwicklung in Essehof hinausgeht. Die Gemeinde Lehre hält den Standort aufgrund der starken Nachfrage nach Bauplätzen und wegen der verkehrsgünstigen Lage Essehofs (gute Anbindung an die Autobahn A2, gute Erreichbarkeit sowohl von Wolfsburg als auch von Braunschweig) für geeignet. Die Versorgung der Bevöl-

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

kerung ist im knapp 3 km entfernten Grundzentrum Lehre sichergestellt. In absehbarer Zeit soll darüber hinaus in Wendhausen ein Discounter zur Nahversorgung an der B 248 errichtet werden.

Das Baugebiet "Vor dem Hasenbalken" stellt eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit für Essehof dar. Die Gemeinde hat aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse im Plangebiet die Möglichkeit, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung direkt zu steuern, da sie den Grunderwerb tätigen konnte.

Die Ortschaft Essehof ist in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Dem wird durch eine örtliche Bauvorschrift Rechnung getragen (vgl. Kapitel "Begründung der örtlichen Bauvorschrift").

Im Hinblick auf den erforderlichen Waldabstand und um auf eine Biotopvernetzung zwischen Essehof und Hordorf hinzuwirken, wird die Waldsaumzone zwischen dem Baugebiet und dem Essehofer Holz von 40 m im Norden auf 50 m im Süden aufgeweitet.

Im Süden des Baugebietes, am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich ein Graben. Als Staub- und Sprühschutz gegenüber den Emissionen der Landwirtschaft sollte dort auf den privaten Grundstücken eine Hecke angepflanzt werden.

## **2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG**

---

### **2.1 PLANUNGSINHALTE**

---

#### - Baugebiete

##### a) Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)

In Anlehnung an die bestehende dörfliche Nutzungsstruktur Essehofs – in näherer Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe, schwerpunktmäßig mit Viehhaltung - wird entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans eine Fläche von ca. 40 m Tiefe entlang der Landesstraße L 635 als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Die Einschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO bezieht sich darauf, dass Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Dies ist mit der städtebaulichen Randlage des Baugebietes begründet. Eine Tankstelle ist in dieser Ortseingangssituation planerisch nicht beabsichtigt und auch nicht im Sinne der Dorferneuerung (attraktiver Ortsrand). Um nachteilige Immissionsauswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu vermeiden, werden darüber hinaus die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zugelassen. Die Gemeinde Lehre macht hier von der Möglichkeit der Einschränkungen Gebrauch, um steuernd mitwirken zu können. Die o.g. vier landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich östlich des Geltungsbereiches. Um ihren Bestand auch langfristig zu sichern, hat der Flächennutzungsplan im weiteren Umfeld der Hofstellen gemischte Bauflächen dargestellt. Hiervon ist auch das vorliegende Baugebiet betroffen. Der Bebauungsplan soll auch dorfgebietstypische Nutzungen entlang der L 635 ermöglichen, um jedoch die Ansiedlung von Emittenten im Plangebiet nicht generell zuzulassen, werden

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

die Nutzungen im Sinne von § 5 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die weiteren gemäß § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen im Dorfgebiet werden zugelassen, so verbleibt eine ausreichende Nutzungsvielfalt, um eine dörflich gemischte Struktur entlang der L 635 städtebaulich zu ermöglichen, ohne Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen befürchten zu müssen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem angrenzenden Wohngebiet. Es sollen im gesamten Baugebiet der Lage am Ortsrand und dem unmittelbaren Übergang in den Naturraum Rechnung getragen werden, womit auch den Zielen der Dorferneuerung entsprochen wird.

Entlang der freien Strecke der Landesstraße L 635 wird gemäß NStrG eine 20 m breite Fläche als von der Bebauung freizuhalten festgesetzt. Es gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Baugrundstücke von den Planstraßen aus erschlossen werden und keine Grundstückszufahrten direkt auf die L 635 den Verkehrsfluss behindern.

#### b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der zu erwartenden Nutzung wird der westliche Teil des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Maßstäblichkeit in Essehof und den örtlichen Zielen der Dorferneuerung. Mit der Eingeschossigkeit soll am Rande des Dorfes keine allzu hohe Bebauung entstehen, um den Ortsrand harmonisch in das Landschaftsbild einzubetten. Die Grundflächenflächenzahl ist an der vorhandenen Maßstäblichkeit orientiert. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Freiflächenanteile zukünftig das Dorfbild mitbestimmen. Durch diese Festsetzungen wird auch dem Gebot zur Eingriffsminimierung gem. § 1a BauGB entsprochen.

Um den Belangen der Landwirtschaft zu entsprechen, wird mit dem allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von rd. 150 m und mehr zu dem landwirtschaftlichen Betrieb östlich der Landesstraße gewahrt.

Das Baugebiet reicht im Norden bis 40 m an den vorhandenen Waldrand heran. Gegenüber dem westlich angrenzenden Wald werden aus Sicherheitsgründen mit der Baugrenze weitere 3 m Abstand zum Waldrand Abstand gehalten.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Weiterführung der nördlichen Erschließungsstraße des bestehenden Baugebietes. Diese Straße führt auf die östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 635 und mündet im vorliegenden Plangebiet in einen Wendeplatz. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt, auch Baumpflanzungen im Straßenraum vorzunehmen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche entsprechend den Vorgaben des Nds. Straßengesetzes (NStrG) festgesetzt. Hier gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen von 2 : 1 Rechnung getragen.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücken im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauanzeige im erforderlichen Umfang nachzuweisen.

### - Grünflächen

Entlang des Waldrandes wird im Westen zwischen Wald und allgemeinem Wohngebiet eine 40 – 50 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einerseits erforderliche Waldabstandsflächen zu sichern und andererseits im Hinblick auf die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu können.

Um angemessen auf die Nachbarschaft zum Wald zu reagieren, wurde die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Entwicklung einer Waldsaumzone festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird die Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme zu den Eingriffen im eingeschränkten Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet vorgenommen.

### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken haben. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist am westlichen Ortsrand von Essehof ein Spielplatz vorhanden, der genutzt werden kann. Er liegt etwa 100 m nördlich des Baugebietes und kann auf direktem Weg, d.h. unter Umgehung der Straßenflächen der L 635 und des "Finkenweges" auf einem Fußweg aus dem Baugebiet erreicht werden. Er umfasst eine Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup>. Sein Einzugsbereich umfasst rd. 8 ha allgemeinen Wohngebietes mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Insofern ist den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes in vollem Umfang entsprochen.

### - Ver- und Entsorgung

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

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die öffentlichen Trinkwassernetze und Stromversorgungsnetze vorgesehen.

In Essehof werden Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeführt. Das Schmutzwasser wird in einem Pumpwerk nördlich der A 2 gesammelt, nach Wendhausen und von dort zum Klärwerk Lehre gepumpt. Das Regenwasser wird dem nördlich an der



Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Landesstraße L 635 gelegenen Regenwasserrückhaltebecken <sup>3)</sup> zugeführt und von da aus gedrosselt in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet und dem "Hühnerbach" zugeführt.

Die Dimensionierung des Beckens erfolgte im Zusammenhang des mittlerweile aufgehobenen nördlichen Teiles des Baugebietes auf Basis einer Untersuchung durch das Büro Hartung und Trappe <sup>4)</sup>. Diese berücksichtigte auch die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes, so dass das Stauvolumen ausreichend groß ist.

#### - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden – Brandschutzprüfer des Landkreises und Freiwillige Feuerwehr – geregelt.

#### - Landwirtschaft

Die Ortslage Essehof ist landwirtschaftlich geprägt. Die Wohn- und Umweltsituation entspricht hier einem dörflichen Standard. Die in Essehof ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe halten in erster Linie Rinder, teilweise auf Güllebasis. Die im Süden an das Plangebiet angrenzende Grünlandfläche wird als Rinderweide genutzt.

Der Weidegang des Rindviehs, die Silagewirtschaft und die Gülle- und Jauchedüngung stellen eine Immissionsvorbelastung des Plangebietes dar. Diese landwirtschaftlichen Immissionen sind im Baugebiet zu dulden. Auf diesen Tatbestand sind Bauwillige hinzuweisen. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 120 m Entfernung eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der rund 60 Rinder gehalten werden. Nordöstlich des Plangebietes, im Altdorf, existiert eine weitere Hofstelle mit ca. 100 Rindern in 130 m Entfernung. Die Abstände zum allgemeinen Wohngebiet betragen rd. 180 bis 190 m. Aufgrund der Entfernungen wird eine unmittelbare Beeinträchtigung der Wohnfunktion im Plangeltungsbereich nicht gesehen.

Im Süden des Baugebietes, am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet sich ein Graben. Als Staub- und Sprühschutz gegenüber den Emissionen der Landwirtschaft sollte dort auf den privaten Grundstücken eine Hecke angepflanzt werden.

#### - Immissionsschutz - Schall

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan (siehe Kapitel, "Entwicklung des Plans/ Rechtslage) sind bereits Aussagen zum Immissionsschutz gemacht worden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Landesstraße L 635 und etwa 500 m südlich der Bundesautobahn A 2. Hieraus ergeben sich aus schalltechnischer Sicht Immissionen im Plangebiet. Es sind deswegen im Rahmen der Bauleitplanung die auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zu ermitteln, zu begutachten und ggf. Schallminderungsmaßnahmen vorzuschlagen, um den Immissionsschutz der zukünftigen Bewohner des Plangebietes sicherzustellen. Die Gemeinde Lehre hatte deshalb im September 1993 ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen (Nr. 93175). In der damaligen schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt,

---

<sup>3)</sup> Bereich der bereits realisierten Bebauung

<sup>4)</sup> Prof. Dr.-Ing. Hartung & Dipl.-Ing. Trappe Ingenieurgesellschaft, Untersuchung der Regenwasserkanalisation und der Vorflut in Essehof, Braunschweig, den 17.11.1995

dass in der Nachtzeit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA-Gebiete aufgrund der Hintergrundbelastung durch die A 2 fast im gesamten Plangebiet überschritten wird.

Dabei wurde für die A 2 die prognostizierte Verkehrsmenge gem. dem Verkehrsgutachten Dr. Oeding (Planfall 1, 1989) noch kein lärmindernder Fahrbahnbelag vorgesehen. Außerdem lagen uns derzeit noch keine näheren Angaben über eventuell geplanten aktive Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des vorgesehenen sechsstreifigen Ausbaus der A 2 vor. Ein erneutes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Hasenbalken" wird erforderlich, da für

- die A 2 aktuelle Verkehrszahlen vom Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau (Projektgruppe A 2) vorliegen.
- für den entsprechenden Teilstreckenabschnitt der A 2 eine lärmindernde Fahrbahnoberfläche geplant ist. [Bereits durchgeführt]
- südlich der A 2 eine 5 m hohe Lärmschutzwand von km 158,8 bis km 160,0 errichtet werden soll. [Bereits durchgeführt]

Im Rahmen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung soll zur zukünftigen Geräuschsituation im Plangebiet unter Berücksichtigung der aktuellen Planung für den sechsstreifigen Ausbau der A 2 Stellung genommen werden.

Das ergänzende schalltechnische Gutachten wurde im Juni 1994 in überarbeiteter Form vorgelegt<sup>5)</sup>.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen stellt sich die Geräuschsituation im Untersuchungsbereich unter Beachtung der aktuellen Planung für den 6-streifigen Ausbau der A 2 wie folgt dar:

▪ Zitatbeginn

"Der durch Verkehrslärmimmissionen von der A 2 verursachte Teilschallpegel wird durch die im entsprechenden Streckenabschnitt der A 2 vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand, Drainasphalt) innerhalb des Plangebietes um mindestens 4-5 dB gegenüber der "alten" Planung (Asphaltbeton, keine Lärmschutzwand) verringert. Dadurch ist die östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 635 innerhalb des Untersuchungsbereiches als Hauptemittent anzusehen."

▪ Zitatende

Nach Aussagen des Gutachtens werden am Tage und in der Nachtzeit die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im geplanten Wohngebiet und Dorfgebiet bereits ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen gerade noch eingehalten. Nach Auffassung des Schallgutachters sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht zwingend erforderlich.

▪ Zitatbeginn

"Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 am Tage im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 1 dB und im Dorfgebiet um bis zu 4 dB überschritten. In der Nachtzeit wird der maßgebende Orientierungswert im vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 3,5 dB und im Dorfgebiet um bis zu 4 dB überschritten." Es wird daher im Schallgutachten die Möglichkeit diskutiert, einen Lärmschutzwall (Höhe 4 m) entlang der L 635 zu errichten, um im Plangebiet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 einzuhalten."

▪ Zitatende

---

<sup>5)</sup> Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann, Ergänzendes schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Hasenbalken" der Gemeinde Lehre, Nr. 93175/1, Garbsen, den 27.06.1994

Bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist jedoch davon ausgegangen worden, dass südlich der Ortsdurchfahrtsgrenze, d.h. wenige Meter südlich der geplanten Zufahrt ins Baugebiet, bereits eine Geschwindigkeit von 70 km/h zulässig ist. Die Ortstafel und damit das Gebot, 50 km/h zu fahren, befindet sich jedoch bereits 120 m südlich des Plangeltungsbereiches. Nach Auskunft des Schallgutachters liegen bei dieser Annahme nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 vor. Das Erfordernis, aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdball/Wand) vorzunehmen, besteht somit nicht.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB '97 vom 01.04.2005 bis 02.05.2005 stellte sich die Frage, ob die Verkehrssituation und somit die Immissionssituation für das Plangebiet noch den Verhältnissen entspricht, die den o. g. Gutachten 1993 und 1994 zu Grunde gelegt wurden. Insofern hat die Gemeinde sich entschieden, ein aktuelles Gutachten einzuholen. Die folgenden örtlichen Verhältnisse wurden dabei zu Grunde gelegt: <sup>6)</sup>

- Zitatbeginn

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Essehof, westlich der Hordorfer Straße (L 625).

Die BAB A 2 verläuft etwa 550 – 590 m nördlich des Untersuchungsbereichs in leichter Dammlage. Südlich der BAB A 2 ist von Bau-km 158,8 bis Bau-km 160,0 eine 5 m hohe Lärmschutzwand vorhanden.

Die L 635 wird in einem Geländeeinschnitt unter der Autobahn durchgeführt und erreicht etwa 350 m nördlich des Plangebiets annähernd Geländehöheniveau.

Innerhalb des Baugebiets fällt das Gelände leicht von Westen nach Osten hin von 88 m über NN auf 86,5 m über NN ab. Im Bereich des Plangebiets ist die Landesstraße 635 annähernd höhengleich mit dem anstehenden Gelände.

Das Untersuchungsgebiet wird im Osten durch die L 635 und im Norden durch die vorhandene Bebauung der Ortschaft Essehof begrenzt. Die im Westen bzw. Süden an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind zur Zeit unbebaut.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches ist das Gelände weitgehend eben und frei von nennenswertem Bewuchs, der einen wesentlichen Einfluss auf die Schallausbreitungsbedingungen haben könnte.

Die angesprochenen topografischen Verhältnisse werden bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

(...)

Auf dem schalltechnisch relevanten Teilstreckenabschnitt der L 635 ist innerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit **v<sub>zul</sub> = 50 km/h** und außerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit **v<sub>zul</sub> = 100 km/h** für Pkw bzw. **v<sub>zul</sub> = 80 km/h** für Lkw zu beachten. Die Ortstafel befindet sich etwa 95 m südlich des Plangebiets.

Im betrachteten Teilstreckenabschnitt der BAB A 2 ist eine Verkehrsbeeinflussungsanlage installiert. Nachfolgend wird zur Sicherheit von der Richtgeschwindigkeit (d. h. **130 km/h** für Pkw und **80 km/h** für Lkw) ausgegangen.

- Zitatende

---

<sup>6)</sup> *Ingenieurbüro Bonk, Maire, Hoppmann; Ergänzendes Schalltechnisches Gutachten zum Bauungsplan "Vor dem Hasenbalken" der Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Nr. 93175/ II vom 22.06.2005*

Auf der Grundlage dieser aktuellen Rahmenbedingungen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Zitatbeginn

Bei "freier Schallausbreitung" wird der ORIENTIERUNGSWERT (Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für **WA**-Gebiete am Tage im niedrig gelegenen **Außenwohnbereich**<sup>7)</sup> in einem Abstand von **45 – 65 m** zur Straßenmitte der L 635 eingehalten.

Durch einen **2,5 m** hohen Lärmschutzwall<sup>8)</sup> westlich der L 635, könnte der ORIENTIERUNGSWERT für **WA**-Gebiete tags auch auf den **straßennächsten** niedrig gelegenen Freiflächen eingehalten werden (→ Abwägung).

Der für **MD**-Gebiete heranzuziehende Orientierungswert wird bei "freier Schallausbreitung" am Tage im Außenwohnbereich in **20 m** Entfernung zur Achse der L 320 eingehalten.

Geht man im Rahmen der **Abwägung** davon aus, dass eine Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTS um bis zu 3 dB(A) als nicht "wesentlich" einzustufen ist (...), so ist festzustellen, dass der dann für **WA**-Gebiete am Tage zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) im **Außenwohnbereich** in **27 m** Entfernung zur Straßenachse eingehalten wird. Der in diesem Fall für **MD**-Gebiete am Tage zu beachtende Bezugspegel von 63 dB(A) wird im **Außenwohnbereich** in **12 m** Abstand zur Straßenachse eingehalten.

- Zitatende

Die vorgesehenen Planfestsetzungen eines eingeschränkten Dorfgebietes an der Landesstraße L 635 bis zu einer Entfernung von ca. 42 m von der Fahrbahnachse und darüber hinaus von allgemeinen Wohngebieten erscheinen unter dem Aspekt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten angemessen. Bei freier Schallausbreitung sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Dorfgebiete von 60 dB(A) bei Tag in einer Entfernung von 20 m von der Fahrbahnachse und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bei Tag von ca. 45 m sicher eingehalten.

Vor dem Hintergrund, dass Wohnen in Dorf- und Mischgebieten eine allgemein zulässige Nutzung darstellt und dass eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) als nicht wesentlich eingestuft werden kann, wird es als unverhältnismäßig erachtet an der Ortseinfahrt einen Lärmschutzwall festzusetzen. Dies gilt insbesondere auch, da Überstandslängen nach Norden, die erforderlich wären, um nennenswerte Lärmpegelminderungen zu erzielen, nicht realisierbar sind.

In einer Entfernung von 42 m zur Fahrbahnachse ist lediglich mit Lärmpegeln bis zu 56 dB(A) zu rechnen – also einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 1 dB.

Im Dorfgebiet sind die Orientierungswerte innerhalb der überbaubaren Flächen und westlich davon sicher eingehalten. Bis zu einer Entfernung von 12 m von der Fahrbahnachse ist mit Orientierungswertüberschreitungen von 3 dB zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung wird dies als hinnehmbar erachtet, zumal die Hauptorientierung der Freiflächen vermutlich nach Süden und Westen, also zu den lärmabgewandten Seiten und nicht zur Landesstraße hin erfolgen wird.

---

<sup>7)</sup> Hierunter sind die schutzbedürftigen Freiflächen eines Grundstücks zu verstehen (z. B. Terrassen, Freisitze im Garten o.ä., Immissionshöhe  $\approx$  2 m über Gelände)

<sup>8)</sup> Zur Einhaltung der sog. Überstandslänge  $d_i$  gem. RLS-90 wäre ein derartiger Lärmschutzwall mindestens **35 m** über die südliche Plangebietsgrenze in südlicher Richtung weiterzuführen.

---

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Hinsichtlich der überbaubaren Flächen im Dorfgebiet ist wie oben beschrieben davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Für die allgemeinen Wohngebiete ist in den der Landesstraße am nächsten gelegenen Bereichen im 1. OG mit Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 4 dB bei Nacht und 2 dB bei Tag zu rechnen. Damit liegen die Lärmpegel jedoch sicher unter den Orientierungswerten für Dorfgebiete, wo Wohnen eine allgemein zulässige Nutzung darstellt. Insofern ist festzustellen, dass durch die gewählten Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im Rahmen des ergänzenden Schallgutachtens ist auch die lärmpegelmindernde Wirkung einer Lärmschutzwand entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches untersucht worden.

Durch eine 1,8 m hohe hölzerne Einfriedung ohne Lücken können die Lärmpegel bis auf ca. 58 dB(A) im Dorfgebiet reduziert werden. Die Errichtung einer solchen Einfriedung innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der Landesstraße bedarf ggf. einer Ausnahmegenehmigung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehrswesen.

Grundsätzlich befindet sich der gesamte Plangeltungsbereich in den Lärmpegelbereichen II und III. Auf die Festsetzung passiven Schallschutzes wird verzichtet, da die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße bereits durch die Einhaltung der Erfordernisse der Wärmeschutzverordnung eingehalten sind.

Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die Lärmpegel niedriger liegen als auf den der Lärmquelle zugewandten Seiten.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung des Aspektes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu müssen einerseits, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes andererseits sowie unter wirtschaftlichen Aspekten sollen keine Lärmschutzanlage an der südlichen Ortseinfahrt errichtet werden. Die gewählten Festsetzungen werden als angemessen erachtet.

## 2.2 UMWELTBELANGE

---

### - Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung fällt. Bei einer Geltungsbereichsgröße von 1,48 ha und einer Grundflächenzahl von max. 0,4 (GRZ um 0,3 für das allgemeine Wohngebiet und von 0,4 für das Dorfgebiet) wird die gemäß § 19 (1) BauNVO versiegelbare Fläche deutlich weniger als 1,00 ha betragen.

### - Grünordnung und Landespflege

#### a) Lage im Raum

Die Gemeinde Lehre liegt nordöstlich von Braunschweig. Der Ort Essehof befindet sich im südlichen Gemeindegebiet und grenzt im Südwesten an das Braunschweiger Stadtgebiet.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Südlich von Wendhausen und Lehre nördlich von Essehof quert die Bundesautobahn A 2 das Gemeindegebiet. Südlich der bebauten Ortslage von Essehof befindet sich der ca. 1,48 ha umfassende Geltungsbereich. Er wird im Westen von Wald begrenzt, der nach regionalplanerischen Vorgaben<sup>2)</sup> als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt ist. Im Osten bildet die Landesstraße L 635 die Grenze. Im Süden grenzt der Geltungsbereich über einen Graben hinweg an intensiv weidewirtschaftlich genutzte Flächen. Der Wald im Westen gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz".

#### b) Beschreibung des vom Eingriff betroffenen Raumes

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde 1994 eine Bestandsaufnahme des Planbereiches durch die Gemeinde Lehre veranlasst. Sie wurde im Sommer 1998 überprüft. Im Sommer 1999 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine weitere Bestandsaufnahme durchgeführt, die sich auf alle Flächen im Gemeindegebiet bezieht. Dabei sind auch die Aussagen des bisher unveröffentlichten Vorentwurfes des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Helmstedt – sofern sie der Gemeinde zugänglich waren – berücksichtigt worden. Die letzte Überprüfung des Planbereiches erfolgt im Sommer 2004 im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Landschaftsplans.

Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Flächen, die teilweise intensiver Grünlandnutzung unterliegen. Die Flächen im Geltungsbereich werden zur Zeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Süden wird der Geltungsbereich durch einen offen verlaufenden Graben begrenzt. Den Norden des Plangebietes begrenzen Eigenheime mit ihren Gärten. Es handelt sich hier überwiegend um Ziergärten, nennenswertes Großgrün oder eine Ortsrandeingrünung sind nicht vorhanden. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Laubwald begrenzt. Er ist Teil des Landschaftsschutzgebietes "Essehofer Holz". Es handelt sich um einen naturnahen Eichen-Hainbuchenwald auf feuchtem Standort außerhalb der Flussauen<sup>9)</sup>. Zwar ist dies ein im Landkreis häufiger Waldtyp, der dortige Bestand jedoch aufgrund seiner Naturnähe von besonderer Bedeutung. Weiter südlich in einiger Entfernung zum Plangebiet gelegene Teilbereiche sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung daher auch als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen. Nach Einschätzung des LRP erfüllt das Essehofer Holz insgesamt überwiegend die Voraussetzungen zur Ausweisung als NSG.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Wald als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Ferner ist er für ruhige Erholung in Natur und Landschaft bestimmt.

Der Geltungsbereich ist mit keiner besonderen zeichnerischen Festlegung versehen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die planerisch vorbereiteten Eingriffe Auswirkungen auch über den festgesetzten Geltungsbereich hinaus haben werden, ist auch die angrenzende Umgebung zu betrachten. Wie bereits angedeutet, schließt sich nördlich an das Plangebiet die bebaute Ortslage von Essehof an. Im Osten liegt die Landesstraße L 635. Hieran schließt sich weitere, teilweise seit Jahrzehnten bestehende Bebauung an. Jenseits der Wohngebäude liegen hofnahe Freiflächen eines Gehöftes. Südöstlich und südlich des Geltungsbereichs sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Zeit ist hier Weideland vorhanden. Westlich grenzt an den Geltungsbereich der bereits angesprochene Laubwald.

---

<sup>9)</sup> LRP für den Landkreis Helmstedt, Entwurf

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 1,48 ha, für die die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

#### Ermittlung der tatsächlichen Eingriffsfläche

Fläche	in ha
Geltungsbereich = tatsächliche Eingriffsfläche	1,48

#### c) Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter und der daraus resultierenden Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie herausgegeben worden sind.

##### 1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet stellt sich vollständig als lehmiger Acker (AL) dar. Auf Grund der Bestandserfassungen konnte festgestellt werden, dass im Geltungsbereich keinerlei gefährdete Arten vorkommen.

Aufgrund der Naturferne des Biotoptypes wird das Plangebiet der Wertstufe 3 (= von geringer Bedeutung) zugeordnet.

##### 2. Boden/Wasser

Der vorherrschende Bodentyp im Bereich des Plangebietes stellt der Pseudogley dar. Als vorherrschende Bodenart ist dort ein lehmiger Sand vorhanden der z. T. mit Steinen durchsetzt ist. Das natürliche Bodengefüge ist in Folge der langjährigen landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung stark überprägt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht ein mittleres Stoffeintragrisiko durch den Einsatz von Bioziden, da die lehmigen Sande ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen besitzen. Im Untergrund herrschen sandige Lehme vor. Die Grundwasserstände liegen bei rd. 0,5 m unter Geländeoberkante im Winter und rd. 1,0 m im Sommer. Es handelt sich hierbei um Stauwasser, das den Boden im Untergrund nur sehr langsam durchdringen kann. Insofern besteht für das Grundwasser ein geringes bis mittleres Stoffeintragsrisiko. Insgesamt sind die Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung (=Wertstufe 2) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

##### 3. Luft / Klima

Der hier bewertete Planbereich ist für das Schutzgut bedeutsam, da die vorgefundenen Nutzungsstrukturen eine hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung besitzen. Der westlich angrenzende Wald übernimmt darüber hinaus Immissionschutzfunktionen. Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Luft ist von Bedeutung (Wertstufe 2).

##### 4. Landschaftsbild

Durch die Acker und Grünlandnutzung ist der Geltungsbereich als Teil einer gegliederten Feldflur zu betrachten. Er grenzt unmittelbar südlich an den Siedlungsbereich an, der in diesem Teil weder dorftypische Bauformen, noch eine Ortsrandeingrünung aufweist. Er liegt jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum "Essehofer Holz". Insofern wird das Landschaftsbild als Bereich, dessen Eigenart und Schönheit überformt,

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

im wesentlichen aber noch erkennbar ist, betrachtet und mit der Wertstufe 2 für ein beeinträchtigtes Landschaftsbild bewertet. Aufgrund der detaillierten Bestandserfassung im Rahmen dieses Bebauungsplans kann den Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises, wonach das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht bis wenig beeinträchtigt ist, nicht gefolgt werden. Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre (Entwurf 2004) misst dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.

#### Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes

Fläche	in ha	Planerisch vorbereitete Versiegelung
Geltungsbereich	1,48	
Dorfgebiet, eingeschränkt, GRZ 0,4 (+ Überschreitung)	0,25	0,15
allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 (+ Überschreitung)	0,84	0,38
Straßenverkehrsfläche	0,11	0,11
Grünflächen, öffentlich	0,38	

#### d) Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche, wodurch es zu einem höheren Oberflächenabfluss kommt.

Durch die Versiegelung gehen weiterhin unverbauten Flächen verloren. Aufgrund des geplanten Gebietscharakters ist mit einem Versiegelungsgrad von wesentlich weniger als 50 % im WA zu rechnen, so dass von einer Wertstufenbeeinträchtigung für das Schutzgut Boden nicht auszugehen ist. Im MDe ist die Versiegelung > 50% und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes auf der gesamten Fläche des eingeschränkten Dorfgebietes (0,25 ha).

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur und Emissionen) sind aufgrund der geplanten Ansiedlung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Anlage des Baugebietes wird der durch Bebauung, Straßenverkehr und landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Charakter im Bereich des Ortsrandes lediglich erweitert, für den Planbereich selbst ist nach wie vor von einem beeinträchtigten Landschaftsbild auszugehen.

#### e) Vermeidung und Minimierung

Ein Eingriff an anderer Stelle des Ortes ist nicht zu fordern, da es sich hier um eine Fläche handelt, die nach regionalplanerischen Vorgaben keiner besonderen Festlegung unterliegt. Die Gebiete um die bebaute Ortslage sind mit Ausnahme des Planbereiches als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Das westlich anschließende Landschaftsschutzgebiet "Essehofer Holz" als Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird in die Planungen nicht einbezogen.



Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen der Landesstraße im Osten, am Siedlungsrand im Norden und der Nachbarschaft zu weiterhin landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden für eine Siedlungserweiterung gut geeignet. Dabei ist auch in Rechnung zu stellen, dass die Siedlungsentwicklung östlich der Landesstraße bereits bis an die Ortsdurchfahrtsgrenze fortgeschritten ist und hier westlich insofern lediglich eine Arrondierung erfolgt. Die Gemeinde hat die Möglichkeit untersucht, ein Baugebiet an anderer Stelle der Ortschaft umzusetzen; denn der Bedarf ist unstrittig, für die ansässige Bevölkerung im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung und sogenannten inneren Umsetzung Bauplätze in Essehof vorzuhalten. Eine Ortsentwicklung nach Norden ist wegen der unmittelbaren Nähe der Autobahn A 2 räumlich und unter schalltechnischen Gesichtspunkten nicht möglich. Im Westen wird die Entwicklung durch das o.g. Landschaftsschutzgebiet/Waldflächen begrenzt. Eine östliche Entwicklung der Ortschaft wird wesentlich durch die dort liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie den Tierpark erschwert (Immissionskonflikte). Insofern verbleibt als einzige restriktionsfreie Fläche zur kurz- bis mittelfristigen Erweiterung der Ortschaft die Fläche, die im vorliegenden Bauleitplan enthalten ist.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungssysteme ist durch die Erweiterung der vorhandenen Systeme gegeben. Eine weitere Vermeidung bedeutet die Sicherung von Waldabstandsflächen durch die Planfestsetzungen.

Um die zu erwartenden Versiegelungen im Baugebiet zu minimieren, wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 (WA) bzw. 0,4 (MDe) in den zur Bebauung anstehenden Bereichen begrenzt.

Anhand des angewandten NLÖ-Modells rechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

Erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des Schutzgutes Boden:

0,25 ha	MDe
0,38 ha	WA
0,11 ha	Straßenverkehrsfläche

---

0,74 ha Gesamt

0,74 ha Versiegelung x Kompensationsfaktor 0,3 = rd. 0,22 ha.

#### f) Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vorgabe des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ist jedes Schutzgut einzeln auszugleichen bzw. zu ersetzen.

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

Baugebiet (tatsächliche Eingriffsfläche) 1,48 ha

	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche <sup>10)</sup></b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Arten und Lebensgemeinschaften/ Biototypen</b>	Acker, Grünland intensiv genutzt 1,48 ha WST 3	Zerstörung und Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung und Überbauung  keine Wertstufenminderung für 1,48 ha <b>(vorher WST 3, nachher WST 3)</b> <b>kein Eingriff</b>	Begrenzung des Versiegelungsgrades	Anlage eines Waldsaumes 0,38 ha <b>(vorher WST 3, nachher WST 2)</b>
<b>Boden</b>	durch landwirtschaftliche Nutzungen stark überprägter Naturboden 1,48 ha WST 2	Versiegelung durch Erschließung 0,11 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 3)</b> <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelungsgrad unter 50 % bei 0,84 ha und Anlage von Grünflächen 0,38 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 2)</b> Wertstufenminderung auf 0,25 ha. <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelungsgrad über 50 % bei 0,25 ha Max. mögliche Versiegelung 0,13 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 3)</b> <b>Eingriff liegt vor!</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und dergleichen; Begrenzung des Versiegelungsgrades	Anlage eines Waldsaumes als öffentliche Grünfläche 0,38 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 1)</b>
<b>Grundwasser</b>	durch landwirtschaftliche Nutzungen beeinträchtigte Grundwassersituation 1,48 ha WST 2	Versiegelung durch Erschließung 0,11 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 3)</b> <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelungsgrad unter 50% möglich keine Wertstufenminderung für 0,84 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 2)</b> Max. mögliche Versiegelung von 0,38 ha <b>Eingriff liegt vor!</b>  Versiegelungsgrad über 50 % bei 0,25 ha Wertstufenminderung auf 0,25 ha. <b>(vorher WST 2, nachher WST 3)</b> <b>Eingriff liegt vor!</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Gleiche Maßnahmen wie beim Schutzgut "Boden"

<sup>10)</sup> Bei der Bilanzierung werden nur Flächen in Ansatz gebracht, bei denen ein Eingriff zu erwarten ist

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

	<b>Ausprägung, Größe und Wert der betr. Bereiche <sup>10)</sup></b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen</b>	<b>Vorkehrungen zur Vermeidung</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
<b>Luft/Klima</b>	Natürlichkeitsgrad von Bedeutung, 1,48 ha WST 2	Bebauung und Umnutzung für 1,48 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 2) kein Eingriff</b>	Gleiche Vorkehrungen wie beim Schutzgut "Boden"	Anlage eines Waldsaumes als öffentliche Grünfläche 0,38 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 2)</b>
<b>Land-schaftsbild</b>	Landschaftsbild ist von allgemeiner Bedeutung für 1,48 ha WST 2	Siedlungsfläche für 1,0 ha mit Eingrünung für 0,38 ha <b>(vorher WST 2, nachher WST 2) kein Eingriff</b>	Gestaltungsvorschriften	

### 1. Arten- und Lebensgemeinschaften

Für insgesamt 1,48 ha der Fläche tritt keine Wertstufenänderung ein, wenngleich Veränderungen der Arten und Lebensgemeinschaften von Gesellschaften landwirtschaftlich geprägter Bereiche hin zu Gesellschaften von Hausgärten und des Waldsaumes zu erwarten sind. Insbesondere für die Avifauna wird neuer Brutraum entstehen. Insofern ergibt sich hier sogar eine Verbesserung.

Rund 0,65 ha können für Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen werden. Diese Flächen gehen für Arten- und Lebensgemeinschaften verloren. Aufgrund der geringen Wertigkeit des Bestandes werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet, da der planerische Zustand der gleichen Wertigkeit zuzuordnen ist.

### 2. Boden

Der gesamte Geltungsbereich weist durch landwirtschaftliche Nutzungen überprägte Böden auf, die mit der Stufe 2 bewertet werden. Durch die Planfestsetzungen wird für 0,11 ha die Versiegelung von Straßen ermöglicht. In diesem Bereich erfolgt ein Wertstufensprung von 2 auf 3. Rund 0,84 ha werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch diese Festsetzungen verbleibt es bei der Wertstufe 2. Die hier max. zulässige Versiegelung von 0,38 ha ist jedoch als Eingriff ebenfalls auszugleichen. Für die eingeschränkten Dorfgebiete kommt es auf der gesamten Fläche (0,25 ha) zu einem Wertstufensprung von 2 auf 3, da hier eine Versiegelung von > 50% planerisch vorbereitet wird.

Um den Wertstufenverlust für die Straßen und das Dorfgebiet zu kompensieren und die gesamten Versiegelungen auszugleichen, werden entlang des westlichen Waldrandes 0,38 ha Grünfläche zur Entwicklung eines Waldsaumes als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt bleibt. Durch den Wegfall von Düngemiteleinträgen und landwirtschaftlichem Verkehr (keine Verdichtung) sowie dieser Bodenauflockerung mittels Durchwurzelung, wird durch diese Maßnahmen die Kompensation als angemessen erachtet.

### g) Abwägung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und des Planungszieles ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplan einen Eingriff gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszuglei-

chen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurde mehrfach eine räumliche Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Die Ergebnisse der Bewertung sind unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander in die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Der Eingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Der Bebauungsplan sieht entlang des Waldrandes öffentliche Grünflächen vor, die naturnah zu gestalten sind. Darüber hinaus wird eine ÖBV erlassen. Diese dient auch dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild. So kann ein dorftypischer Ortsrand gegenüber der freien Landschaft ausgebildet werden. Damit entspricht die Planung auch den Zielen der Dorferneuerung.

Des weiteren sind im Rahmen der grünordnerischen Abwägung für den vorliegenden Bauleitplan forstwirtschaftliche Belange einzustellen. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an einen bestehenden Wald, der Teil des Landschaftsschutzgebietes "Essehofer Holz" ist. Es ist insofern durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Waldabstand einzuhalten, u.a. um der Gefährdung durch Baumsturz Rechnung zu tragen und einen fachgerechten Waldsaum zu entwickeln. Es wird dabei ein Abstand des Baugebietes von 40 – 50 m zur Grenze des Waldflurstückes als angemessen erachtet.

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um die einzige mögliche Erweiterung der Ortslage Essehof. Die Erschließung ist bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Es soll dabei in erster Linie die Nachfrage nach Bauplätzen aus der Ortslage selbst befriedigt werden (sogenannte innere Umsetzung). Vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und um den heute gewünschten Grundstücksgrößen Rechnung zu tragen, werden die Grundstücke im Mittel etwa 600 m<sup>2</sup> groß werden. Dies bedingt, dass Waldabstände von über 40 - 50 m, wie sie im Einzelfall wünschenswert sein könnten, im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden können, denn eine öffentliche Grünfläche dieser Tiefe wäre andererseits auch bei einer Finanzierung als Ausgleichsmaßnahme eine Härte, die einer wirtschaftlichen Umsetzung des Baugebietes entgegen stehen würde. Hierbei ist besonders zu berücksichtigen, dass im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre bereits seit langem ein Baugebiet bis an den Waldrand dargestellt ist. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist dies die einzige für eine Bebauung verfügbare Fläche in Essehof, die keine zeichnerischen Festlegungen enthält.

Entlang der Flurgrenze zum Waldflurstück wird ein 40 – 50 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf die Bildung einer Waldsaumzone ab. Diese Waldsaumzone übernimmt eine Pufferfunktion. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die hohen Bäume am Waldrand aufgrund ihrer Höhe und ihres zu erwartenden Wachstums in absehbarer Zeit eine Gefährdung der Bebauung durch Baumsturz nicht erwarten lassen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann auf die detaillierte Anpflanzungsfestsetzung zur Ausgestaltung der Waldsaumzone verzichtet werden, da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen des Geltungsbereiches ist. Sie beabsichtigt das Baugebiet durch einen Erschließungsträger entwickeln zu lassen. Mit diesem können weitere Regelungen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist durch die Planfestsetzung die Versiegelung von 0,11 ha Flächen für die Straßen sowie durch die konkrete Bebauung im allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl eine Versiegelung von max. 0,38 ha Fläche (< 50 %) und im Dorf-

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

gebiet durch die Versiegelung von > 50% mit 0,25 ha begründet. Bei Böden von allgemeiner Bedeutung ist ein Ausgleich von 1 : 0,3 (Eingriff : Ausgleich) zu fordern. In der Summe besteht für das Baugebiet ein Kompensationsbedarf von rd. 0,22 ha. Durch die Festsetzung der Waldsaumzone werden im Umfang von 0,38 ha öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen durch den vorliegenden Bebauungsplan bereitgestellt und gesichert.

Insofern werden im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. im Rahmen der Abwägung die Belange der Wohnraumschaffung höher angesetzt als forstwirtschaftliche Belange. Naturschutzfachlichen Belangen wird Rechnung getragen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Eingriff, den der Bebauungsplan vorbereitet, im Plangebiet vollständig kompensieren. Durch die Anlage der Grünfläche zur Ausbildung eines Waldrandes wird sogar bei den durch Eingriffe betroffenen Schutzgütern "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Boden" - unter Verwendung der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung" - ein Überschuss in der Kompensation erzielt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vollständig durch Festsetzungen im Bauleitplan ausgeglichen werden. Der Überschuss wird zur Zuordnung für andere Eingriffe vorbehalten.

Die vollständige Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange im Rahmen der Abwägung ist nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt, da das Baugebiet neben seiner Ortsrandlage insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes/ Vorranggebietes für Natur und Landschaft "Essehofer Holz" zu berücksichtigen hat.

Die Gemeinde erachtet die Maßnahmen unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander als angemessen.

#### - Baugrund

Im Zusammenhang mit der Untersuchung der Regenwasserproblematik hat die Gemeinde Lehre eine Baugrunduntersuchung veranlasst <sup>11)</sup>.

Im Untersuchungsgebiet stehen ausreichend bis gering tragfähige Schluffe über Tonen mit ausreichender Tragfähigkeit an. Sie sind für Flachgründungen der Gebäude geeignet. Bereichsweise können die Böden aufgrund ihrer Wasserempfindlichkeit bei Vernässungen aufgeweicht und dann zur Aufnahme von Lasten ungeeignet sein. Hier muss durch einen Bodenaustausch die Tragfähigkeit hergestellt werden.

Messungen haben ergeben, dass die Wasserstände keine echten, d.h. unbeeinflussten Grundwasserstände darstellen. Vielmehr handelt es sich bei dem angetroffenen Grundwasser um Schichten- und bzw. um versickerndes Niederschlagswasser, das sich auf den im Untergrund anstehenden gering durchlässigen Tonschichten aufstaut. Die Wasserführung und Menge hängt dabei insbesondere von den vorherrschenden Witterungsbedingungen, aber auch von der Klima- und Vegetationsperiode ab. So ist es in Zeiten langanhaltender Trockenheit möglich, dass kein Grundwasser frei vorliegt, während es in Zeiten intensiver Niederschlagsereignisse zu einer fast vollständigen Durchnässung des Untergrundes kommen kann. Die Planungen müssen daher berücksichtigen, dass in extremen Witterungsperioden geländenahe Grundwasserstände auftreten können. Die Baumaßnahmen werden daher beeinträchtigt. Maßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben und zum Schutz der Kellerräume vor

---

<sup>11)</sup> Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Erschließung Baugebiet "Vor dem Hasenbalken" - Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung Nr. 2186/95, Braunschweig, den 09.05.1995

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

Feuchtigkeit sind zu beachten: "Bei unterkellerten Gebäude muss zum Schutz vor Schichten- und versickerndem Niederschlagswasser die Ausbildung der Keller gem. DIN 18195, Teil 6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser, Ausbildung als wasserundurchlässige Wanne) erfolgen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist zum Schutz erdberührender Bauteile gegen Bodenfeuchte die DIN 18195, Teil 5 (Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser) zu beachten. Beim Aushub der Baugruben ist aufgrund des Schichtenwassers eine Wasserhaltung notwendig. Die ange-troffenen Sandschichten können in die Baugrube fließen."

Das Baugrundgutachten macht ferner ausführliche Aussagen für Maßnahmen, die beim Kanal- und Straßenbau zu beachten sind. Ferner wird ermittelt, dass eine plan-mäßige Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Durchlässigkeiten der Böden nicht möglich ist. Es ist lediglich eine Teilversickerung z.B. über Mulden mög-lich.

#### - Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirt-schaftliche Immissionen sind in ortsüblichem Umfang hinzunehmen.

### **3.0 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt am Ortsrand von Essehof und bestimmt dadurch das Erscheinungsbild des Ortes und den Über-gang zum Wald, der Vorrangfunktionen für Natur und Landschaft übernimmt.

Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund, dass sich Essehof im Dorferneuerungs-programm des Landes Niedersachsen befindet, sollen hier durch eine örtliche Bau-vorschrift die Form und Farbe der Dächer festgesetzt werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen die-ser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift ist deckungs-gleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vor dem Hasenbal-ken". Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf bisher unbebaute Be-reiche, d.h. die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA und einge-schränkten Dorfgebiete MDe. Der sachliche Geltungsbereich der Gestal-tungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.

Zu § 2: Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass der prä-gende Ortsrand nicht durch Vielfalt und atypische Gestaltung von Dachfor-men verunstaltet wird. Beidseitig gleich geneigte Dächer können für Essehof als typisch gelten.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Ma-terialien und Farben im Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wer-den. Die Farbwahl in den Farbreihen rot und orange sieht die Verwendung naturroter Farbtöne vor und soll eine Einfügung der Neubauten gewährleis-ten.  
Ausnahmen zur Nutzung regenerativer Energien werden zugelassen.

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

#### 4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Ver- und Entsorgung

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall** weist mit Schreiben vom 10.12.91 darauf hin, dass ein Nachweis erbracht werden sollte, dass das anfallende Oberflächenwasser ohne Zwischenschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens schadlos von den Vorflutern abgeführt werden kann.

Die **Telekom** weist mit Schreiben vom 19.12.91 und 07.10.96 darauf hin, dass zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich wird. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Göttingen, Postfach 40 02, 38030 Braunschweig, Ressort 66, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die **Hastra Braunschweig** teilt mit Schreiben vom 13.12.91 mit, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie aus einer in der Nähe vorhandenen Trafostation erfolgen kann. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss lediglich das Niederspannungskabelnetz entsprechend erweitert werden.

Am 31.03.2005 teilt die **Avacon** Folgendes mit:

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie und Erdgas werden Erweiterungen unserer in der Nähe vorhandenen Netze erforderlich. Die Führung der neu zu legenden Kabel und der Erdgasleitungen werden wir zu gegebener Zeit mit Ihnen und den übrigen Versorgungsträgern 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.

Die **Landesgasversorgung** teilt mit Schreiben vom 10.12.91 mit, dass sie die geplanten Bauten mit Erdgas versorgen kann. Sie bittet um Nachricht, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer im Plangebiet bauen wird, damit die Landesgasversorgung ihre Arbeiten rechtzeitig einplanen kann. Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutze der von der Landesgasversorgung vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen gebeten.

Der **Landkreis Helmstedt** weist mit Schreiben vom 23.01.95 darauf hin, dass es bei der Realisierung wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen bedarf, z.B. für die Überbrückung des Straßenseitengrabens durch die Erschließungsstraße, die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser oder dessen Ableitung in Vorfluter.

Mit seinem Schreiben vom 22.10.96 weist der **Landkreis Helmstedt** darauf hin, dass auf Grund der im Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) enthaltenen Bestimmungen Folgendes zu beachten ist:

- Gegen den Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachgewiesen wird, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an die Kläranlage Lehre gesichert ist.

Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

- Sofern durch das Regenrückhaltebecken keine notwendige Behandlung des Wassers erfolgt, ist der Bau des Regenrückhaltebeckens genehmigungsfrei, ansonsten besteht Genehmigungspflicht nach § 154 NWG.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in den "Hühnerbach" ist eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen. Der Antrag ist vom Wasserverband Weddel-Lehre bei meiner Unteren Wasserbehörde zu stellen.  
Für die über das Regenrückhaltebecken in den Graben einzuleitenden Wassermengen ist unter Umständen - je nach Spitzeneinleitungsmenge - ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu erbringen. Gleiches gilt auch für die Regenwassereinleitungen durch seitlich einmündende Kanäle.

Am 26.04.2005 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgende Hinweise:

Der Streifen zwischen der südlichen Grenze des Planbereiches und der südwestlichen Baugrenze steht freilich auch dann nicht uneingeschränkt für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Auf dem südwärts benachbarten Flurstück 19 befindet sich nämlich ein Graben mit Status als Gewässer III. Ordnung, in dessen Nahbereich ebenfalls Nutzungsbeschränkungen gelten. So enthält einerseits die Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung in ihrem § 6 den Auftrag, einen 5 m breiten Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Andererseits unterwirft § 91 des Nds. Wassergesetzes die Herstellung von baulichen Anlagen an oberirdischen Gewässern einem Genehmigungsvorbehalt zu Gunsten der Wasserbehörde.

Mit Schreiben vom 08.04.2005 gibt die **T-Com** folgende Hinweise:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs, der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebietes, ... durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Leider stehen dazu die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten gegebenenfalls bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine wirtschaftliche unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauptzuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, d. h. für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger



Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht. Wir bitten um die Abstimmung gegebenenfalls vorgesehener Baumstandorte.

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz** weist am 19.04.2005 darauf hin, dass seine Stellungnahme erforderliche Stellungnahmen in wasserrechtlichen und sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

#### - Forstwirtschaftliche Belange

Das **Staatliche Forstamt Braunschweig** teilt mit Schreiben vom 05.12.91 mit, dass es bei einer walddahen Bebauung zwingend erforderlich wird, von den Grundstücksnachbarn eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezüglich des Haftungsauschlusses für Schäden durch fallende Bäume usw. grundbuchlich abgesichert zu fordern.

Zur Sicherung des ökologisch bedeutsamen Waldrandes muss immer gewährleistet sein, dass

- die nicht überbaubare Fläche auf Dauer auch baufrei bleibt,
- keine rückwärtigen Pforten zum Waldrand eingebaut werden,
- die vorgesehene Pflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern auf Dauer erhalten wird.

Die Abgrenzungen der Grundstücksflächen zum Waldrand hin sollte durch einen einheitlich landschaftsgerechten, mind. 1,50 m hohen Zaun erfolgen, die Grenzsteine müssen sichtbar bleiben.

#### - Baugrund/ Boden

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** teilt mit Schreiben vom 20.12.94 mit, dass keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass diese Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

#### - Bahn

Die **Deutsche Bahn Netz AG** weist mit Schreiben vom 15.08.2005 auf folgenden Sachverhalt hin:

Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehenden Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.

---

## **5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS**

---

### **5.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

---

(wird nach dem Bauleitplanverfahren ergänzt)

### **5.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

(wird nach dem Bauleitplanverfahren ergänzt)

### **5.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

---

(wird nach dem Bauleitplanverfahren ergänzt)

---

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

---

### **6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

### **6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch einen Erschließungsträger vorgesehen.

### **6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>12)</sup>
- Grenzregelung <sup>12)</sup>
- Enteignung <sup>12)</sup>

---

<sup>12)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Die Gemeinde beabsichtigt, die Entwicklung des Baugebietes durch einen Erschließungsträger vornehmen zu lassen. Ihr werden somit keine weiteren Kosten entstehen. Auf eine detaillierte Kostenberechnung im Einzelnen wird daher verzichtet.

## **8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Essehof 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 VERFAHRENSVERMERK**

---

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

Die überarbeiteten Begründungen haben mit den geänderten zugehörigen Beiplänen erneut gem. § 3 (2) und § 3 (3) BauGB vom 17.09.1996 bis 18.10.1996 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeiteten Begründungen haben mit den geänderten zugehörigen Beiplänen erneut gem. § 3 (2) und § 3 (3) BauGB vom 23.03.1999 bis 26.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeiteten Begründungen haben mit den geänderten zugehörigen Beiplänen erneut gem. § 3 (2) und § 3 (3) BauGB vom 10.01.2000 bis 25.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeiteten Begründungen haben mit den geänderten zugehörigen Beiplänen erneut gem. § 3 (2) und § 3 (3) BauGB vom 01.04.2005 bis 02.05.2005 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeiteten Begründungen haben mit den geänderten zugehörigen Beiplänen erneut gem. § 3 (3) BauGB vom 11.08.2005 bis 25.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "Vor dem Hasenbalken" und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Lehre, den .....

.....

(Bürgermeister)

### 10.0 ANLAGE 1

#### KARTE DER ORTSCHAFT ESSEHOF M 1 : 5.000 MIT DARSTELLUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN HOFSTELLEN

