

## BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG  
zum Bebauungsplan AM FRIEDHOF - NEUFASSUNG, Ortschaft Essenrode,  
Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg <sup>1)</sup> aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 10.000 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Die Ortslage Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Schwerpunktraum Hannover/Braunschweig. Lehre hat die Entwicklungsaufgaben WOHNEN und GEWERBLICHE WIRTSCHAFT. Die Ortslage Lehre ist Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten <sup>2)</sup>. 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 interregionale Straßenverkehrsnetz. Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend heute über Buslinien abgewickelt. Die Ortslage Essenrode ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisungen orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Essenrode.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplans ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre und der Urfassung entwickelt.

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

---

Die Neufassung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Essenrode weitere Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Das Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre als Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Ausnutzungsziffer von 0,4 vorgesehen. Außerdem lehnt er sich eng, im Zuge der Gleichbehandlung, an den benachbarten Bebauungsplan "AM GARTENWEG" an. In dieser Neufassung soll eine bisher als nicht überbaubar festgesetzte Fläche in das Baukonzept mit einbezogen werden. Außerdem werden die überbaubaren Flächen insgesamt im Plan-

---

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

<sup>2)</sup> vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

wirkungsbereich großzügiger gefaßt. Aus diesem Grunde wurden die Baugrenzen teilweise verändert. So können individuelle Bauwünsche besser berücksichtigt werden.

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Bereich von Essenrode wird die Art der baulichen Nutzung dem tatsächlichen Bestand angepaßt und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Geschöß- und Grundflächenzahl wird gegenüber der Urfassung geringfügig erhöht und somit im Zuge der Gleichstellung dem benachbarten Bebauungsplan "AM GARTENWEG" angeglichen. Das Sichtdreieck entspricht den neuesten Richtlinien.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### - Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet)

Im Planwirkungsbereich werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Das Baugebiet ist für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Die Ausnutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,4 vorgesehen, bei eingeschossiger, offener Bauweise. Dies entspricht der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes. Im nördlichen Teilbereich wird aus städtebaulichen Gründen die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Straße "Am Friedhof".

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Wohneinheit : Parkplätzen 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

#### - Grünordnung/Landespflege

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Essenrode. Hier befindet sich schon eine lockere Einfamilienhausbebauung, die im nördlichen Teil geringfügig erweitert wird. Im Norden des Plangebietes wird ein 7 m breiter Streifen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung Ziffer 2) festgesetzt, um das Wohngebiet deutlich vom Friedhof abzugrenzen und die Friedhofsruhe zu wahren.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sind auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden. Kinder (6 - 12 Jahre) haben Spielmöglichkeiten auch im verkehrsberuhigt vorgesehenen öffentlichen Straßenraum. Nördlich des

Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz in max. 500 m Entfernung. Die Gemeinde Lehre wird beim Landkreis Helmstedt einen Antrag stellen, gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze eine Ausnahme von der Verpflichtung einen Spielplatz für Kinder nachzuweisen, zuzulassen. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder kann auf den an den Planbereich angrenzenden Flächen gleichzeitig entsprochen werden.

#### - Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage vorgenommen. Der Wasserverband Wedel-Lehre arbeitet z. Zt. ein Gesamtkonzept für die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Lehre aus. Alle Ortschaften der Gemeinde Lehre sollen zentral durch die zu erweiternde Kläranlage Lehre entsorgt werden. Es ist beabsichtigt, daß für Essenrode kein Trennsystem - auch für neue Baugebiete - eingeführt wird. Damit ist gewährleistet, daß kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Vorfluter eingeleitet wird. So werden die hydraulischen Verhältnisse unverändert bleiben. Bis zur Realisierung einer zentralen Schmutzwasserbeseitigung wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt, daß die Ablaufwerte der Klärteichanlage den gesetzlichen Auflagen entsprechen.

### 1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### - Versorgung

- Die Deutsche Bundespost weist darauf hin (Schreiben vom 11.07.1989), daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Beginn und Ablauf der Erschließung sind so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Bundespost schriftlich anzuzeigen.
- Die HASTRA Braunschweig weist in ihrem Schreiben vom 06.07.1989 darauf hin, daß die Versorgung der geplanten Wohnhäuser mit elektrischer Energie durch die Landelektrizität erfolgt.
- Die Landesgas AG, Sarstedt, teilt mit Schreiben vom 28.06.1989 mit, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können. Der Beginn der Erschließung ist mitzuteilen. Vor Baubeginn muß zum Schutz bereits betriebener Gasanlagen eine Abstimmung mit dem Ressort Technik der Landesgas AG stattfinden.

- Verkehr

- Die Wolfsburger Verkehrs AG weist mit Schreiben vom 27.06.1989 darauf hin, daß die Ortschaft Essenrode nicht zum Verkehrsgebiet der Wolfsburger Verkehrs-GmbH gehört, sondern durch den Linienverkehr der Fa. Olly Müller, Celler Heerstr. 156, 3300 Braunschweig, bedient wird.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Lehre hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

LK Helmstedt      Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich bereits am 01.08.1989 eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abgegeben und darin sowohl meine grundsätzliche Zustimmung zu der verfolgten Planungsabsicht erklärt als auch drei Hinweise für den Fortgang des Verfahrens gegeben. Davon sind die Hinweise Nr. 1 und 2 inzwischen vollständig erledigt; hinsichtlich des Hinweises Nr. 3 gehe ich davon aus, daß die Kartengrundlage für den Bebauungsplan noch bis spätestens zum Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ergänzt wird. Wegen der Aussage in der Entwurfsbegründung zur Erfüllung der Anforderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes verweise ich auf meine Verfügung vom 13.06.1989 im Rahmen des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan "Am Gartenweg". Ebenso wie damals ist auch jetzt die Fußwegentfernung von 400 m, die § 2 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes vorgibt, nicht eingehalten; es sollte dann auch so verfahren werden wie seinerzeit beim Bebauungsplan "Am Gartenweg". Weitere Bedenken oder Anregungen habe ich nicht mitzuteilen.

### Beschluß:

Der Hinweis des Landkreises wird beachtet. Die Kartengrundlage wird bis zum Anzeigeverfahren ergänzt. Der Anregung des Landkreises zur Erfüllung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird beachtet. In der Begründung wird die tatsächliche Entfernung zum nächsten Spielplatz angegeben. Es wird von der Gemeinde rechtzeitig ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Verpflichtung einen Spielplatz für Kinder nachzuweisen beim Landkreis gestellt.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß bei der geringen Größe des Baugebietes die Anlage eines neuen Spielplatzes unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Dies umso mehr, als in ca. 500 m Entfernung ein Spielplatz vorhanden ist.

## 2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

---

### 2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

---

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

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB ) ist nicht beabsichtigt.

### 2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

---

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

### 2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung \*)
- Grenzregelung \*)
- Enteignung \*)

---

\*) Diese Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

##### **3.11 Erwerb von Verkehrsflächen**

3.12 Gegenüber der wirksamen Planfassung werden keine weiteren Erschließungskosten entstehen, da keine ergänzenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

#### **3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN**

---

Es entstehen gegenüber der wirksamen Planfassung keine weiteren Kosten.

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Essenrode eingeführt.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Essenrode eingeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Z. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Durch die Neufassung des Bebauungsplans entstehen keine weiteren Kosten.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.  
§ 3 (2) BauGB vom 10.11.1989 bis 11.12.1989  
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Plan-  
verfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung  
durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am 15.03.1990  
beschlossen.

Lehre, den 20. Jan. 1992

gez. Winkler

(Bürgermeister)

Siegel

gez. Graßhoff

(Gemeindedirektor)