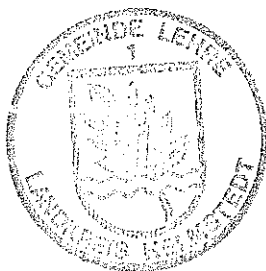


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,  
dass die Abschrift des Bebauungsplanes  
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 10.9. Jan. 2008

  
(Bürgermeister)



# **GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT ESSENRODE**

## **AM WEDESBÜTTLER WEG - NEUFASSUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN**

**Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

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

This is a detailed topographic map of the Esserode region. The map features contour lines indicating elevation, with labels such as 81.4, 85.3, 87.8, 89.5, 90.4, 92.3, 95.0, 95.4, 96.3, 96.5, 97.3, 97.5, 98.0, 100.1, 101.5, 103.0, 103.4, 104.0, 104.5, 105.0, 105.5, 106.0, 106.5, 107.0, 107.5, 108.0, 108.5, 109.0, 109.5, 110.0, 110.5, 111.0, 111.5, 112.0, 112.5, 113.0, 113.5, 114.0, 114.5, 115.0, 115.5, 116.0, 116.5, 117.0, 117.5, 118.0, 118.5, 119.0, 119.5, 120.0, 120.5, 121.0, 121.5, 122.0, 122.5, 123.0, 123.5, 124.0, 124.5, 125.0, 125.5, 126.0, 126.5, 127.0, 127.5, 128.0, 128.5, 129.0, 129.5, 130.0, 130.5, 131.0, 131.5, 132.0, 132.5, 133.0, 133.5, 134.0, 134.5, 135.0, 135.5, 136.0, 136.5, 137.0, 137.5, 138.0, 138.5, 139.0, 139.5, 140.0, 140.5, 141.0, 141.5, 142.0, 142.5, 143.0, 143.5, 144.0, 144.5, 145.0, 145.5, 146.0, 146.5, 147.0, 147.5, 148.0, 148.5, 149.0, 149.5, 150.0, 150.5, 151.0, 151.5, 152.0, 152.5, 153.0, 153.5, 154.0, 154.5, 155.0, 155.5, 156.0, 156.5, 157.0, 157.5, 158.0, 158.5, 159.0, 159.5, 160.0, 160.5, 161.0, 161.5, 162.0, 162.5, 163.0, 163.5, 164.0, 164.5, 165.0, 165.5, 166.0, 166.5, 167.0, 167.5, 168.0, 168.5, 169.0, 169.5, 170.0, 170.5, 171.0, 171.5, 172.0, 172.5, 173.0, 173.5, 174.0, 174.5, 175.0, 175.5, 176.0, 176.5, 177.0, 177.5, 178.0, 178.5, 179.0, 179.5, 180.0, 180.5, 181.0, 181.5, 182.0, 182.5, 183.0, 183.5, 184.0, 184.5, 185.0, 185.5, 186.0, 186.5, 187.0, 187.5, 188.0, 188.5, 189.0, 189.5, 190.0, 190.5, 191.0, 191.5, 192.0, 192.5, 193.0, 193.5, 194.0, 194.5, 195.0, 195.5, 196.0, 196.5, 197.0, 197.5, 198.0, 198.5, 199.0, 199.5, 200.0, 200.5, 201.0, 201.5, 202.0, 202.5, 203.0, 203.5, 204.0, 204.5, 205.0, 205.5, 206.0, 206.5, 207.0, 207.5, 208.0, 208.5, 209.0, 209.5, 210.0, 210.5, 211.0, 211.5, 212.0, 212.5, 213.0, 213.5, 214.0, 214.5, 215.0, 215.5, 216.0, 216.5, 217.0, 217.5, 218.0, 218.5, 219.0, 219.5, 220.0, 220.5, 221.0, 221.5, 222.0, 222.5, 223.0, 223.5, 224.0, 224.5, 225.0, 225.5, 226.0, 226.5, 227.0, 227.5, 228.0, 228.5, 229.0, 229.5, 230.0, 230.5, 231.0, 231.5, 232.0, 232.5, 233.0, 233.5, 234.0, 234.5, 235.0, 235.5, 236.0, 236.5, 237.0, 237.5, 238.0, 238.5, 239.0, 239.5, 240.0, 240.5, 241.0, 241.5, 242.0, 242.5, 243.0, 243.5, 244.0, 244.5, 245.0, 245.5, 246.0, 246.5, 247.0, 247.5, 248.0, 248.5, 249.0, 249.5, 250.0, 250.5, 251.0, 251.5, 252.0, 252.5, 253.0, 253.5, 254.0, 254.5, 255.0, 255.5, 256.0, 256.5, 257.0, 257.5, 258.0, 258.5, 259.0, 259.5, 260.0, 260.5, 261.0, 261.5, 262.0, 262.5, 263.0, 263.5, 264.0, 264.5, 265.0, 265.5, 266.0, 266.5, 267.0, 267.5, 268.0, 268.5, 269.0, 269.5, 270.0, 270.5, 271.0, 271.5, 272.0, 272.5, 273.0, 273.5, 274.0, 274.5, 275.0, 275.5, 276.0, 276.5, 277.0, 277.5, 278.0, 278.5, 279.0, 279.5, 280.0, 280.5, 281.0, 281.5, 282.0, 282.5, 283.0, 283.5, 284.0, 284.5, 285.0, 285.5, 286.0, 286.5, 287.0, 287.5, 288.0, 288.5, 289.0, 289.5, 290.0, 290.5, 291.0, 291.5, 292.0, 292.5, 293.0, 293.5, 294.0, 294.5, 295.0, 295.5, 296.0, 296.5, 297.0, 297.5, 298.0, 298.5, 299.0, 299.5, 300.0, 300.5, 301.0, 301.5, 302.0, 302.5, 303.0, 303.5, 304.0, 304.5, 305.0, 305.5, 306.0, 306.5, 307.0, 307.5, 308.0, 308.5, 309.0, 309.5, 310.0, 310.5, 311.0, 311.5, 312.0, 312.5, 313.0, 313.5, 314.0, 314.5, 315.0, 315.5, 316.0, 316.5, 317.0, 317.5, 318.0, 318.5, 319.0, 319.5, 320.0, 320.5, 321.0, 321.5, 322.0, 322.5, 323.0, 323.5, 324.0, 324.5, 325.0, 325.5, 326.0, 326.5, 327.0, 327.5, 328.0, 328.5, 329.0, 329.5, 330.0, 330.5, 331.0, 331.5, 332.0, 332.5, 333.0, 333.5, 334.0, 334.5, 335.0, 335.5, 336.0, 336.5, 337.0, 337.5, 338.0, 338.5, 339.0, 339.5, 340.0, 340.5, 341.0, 341.5, 342.0, 342.5, 343.0, 343.5, 344.0, 344.5, 345.0, 345.5, 346.0, 346.5, 347.0, 347.5, 348.0, 348.5, 349.0, 349.5, 350.0, 350.5, 351.0, 351.5, 352.0, 352.5, 353.0, 353.5, 354.0, 354.5, 355.0, 355.5, 356.0, 356.5, 357.0, 357.5, 358.0, 358.5, 359.0, 359.5, 360.0, 360.5, 361.0, 361.5, 362.0, 362.5, 363.0, 363.5, 364.0, 364.5, 365.0, 365.5, 366.0, 366.5, 367.0, 367.5, 368.0, 368.5, 369.0, 369.5, 370.0, 370.5, 371.0, 371.5, 372.0, 372.5, 373.0, 373.5, 374.0, 374.5, 375.0, 375.5, 376.0, 376.5, 377.0, 377.5, 378.0, 378.5, 379.0, 379.5, 380.0, 380.5, 381.0, 381.5, 382.0, 382.5, 383.0, 3

## ÜBERSICHT M 1 : 25.000



**2006 - 2007**

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

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN	3
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANS7RECHTSLAGE	4
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.4	PLANINHALT / BEGRÜNDUNG	6
<b>2.0</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
2.1	GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	7
<b>3.0</b>	<b>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>4.0</b>	<b>ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS</b>	<b>8</b>
4.1	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	8
4.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	8
4.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	8
4.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	9
<b>5.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB</b>	<b>9</b>
5.1	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	9
5.2	VERFAHRENSABLAUF	9
5.3	ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	10
<b>6.0</b>	<b>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>10</b>

**BEGRÜNDUNG****IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**

Zum Bebauungsplan "AM WEDESÜTTLER WEG-NEUFASSUNG"  
der Gemeinde Lehre, Ortschaft Essenrode, 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. 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 <sup>2)</sup>.

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 <sup>3)</sup> 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 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 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 <sup>4)</sup> 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 Landesstraße L 293 zu nennen. Die benachbarten Oberzentren sind Braunschweig und Wolfsburg.

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

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>3)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

<sup>4)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Ergänzung 1999

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 Plangebiet ist ca. 1,51 ha groß. Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg" vor, der am 1. August 1963 genehmigt wurde. Dort wurden Nebenerwerbssiedlungen und Siedlungsgebiete ohne besondere Spezifizierung mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den "Pommernweg". Für die großen Grundstücke waren seinerseits engfasste Baugrenzen und zu den Nordseiten Baulinien festgesetzt worden.

Aufgrund der großen Grundstücke und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden besteht hier der Bedarf zur Nachverdichtung. Insofern sollen die Baugrenzen künftig so gefasst werden, dass die Errichtung weiterer Wohnhäuser im bebauten Bereich möglich wird. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Gebietscharaktere hat sich die Gemeinde entschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan aufzuheben und eine Neufassung zu erstellen. Durch die Planung ist insofern keine flächige Siedlungserweiterung vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich ist in den Darstellungen des wirksamen Regionalen Raumordnungsprogrammes ohne besondere zeichnerische Festlegungen enthalten. Im Entwurf des RROP 2007 ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Gemäß § 1 (4) BauGB erachtet die Gemeinde ihre Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst zu haben.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS7RECHTSLAGE

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg", der am 1. August 1963 genehmigt wurde, zugrunde. Dort waren Baugebiete ohne besondere Zweckbestimmung und Nebenerwerbssiedlungen mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzungen ist das Baugebiet heute vollständig bebaut. Die großen Grundstücke, die aufgrund der vergleichsweise engfassten Baugrenzen und Baulinien einer Nachverdichtung entgegenstehen, sollen durch die vorliegende Planung weitergehend bebaubar gemacht werden. Dabei hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan aufzuheben und mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Neufassung zu schaffen. Die Baugrenzen sollen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden so gefasst werden, dass weitere Bebauungen auf den großen Grundstücken möglich werden. Im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes wird künftig auf die Festsetzung eines Gebietscharakters verzichtet. Insoweit werden sich künftige Vorhaben hinsichtlich der Nutzungsart in die Umgebung einfügen haben. Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden mit einer

Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,4 definiert.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 erstellt wurde, wonach Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die Grundflächenzahl nicht anzurechnen sind, wird im Hinblick auf die BauNVO 1990 kein weitergehender Eingriff ermöglicht.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche beträgt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 rd. 0,6 ha. Die Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Es wurde bekannt gemacht, wo die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a (2) BauGB unterrichten kann. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB soll von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Gemäß § 4a (2) i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB sollen die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Parallelverfahren mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beteiligt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten alle Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wedesbüttler Weg – Neufassung" zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Da durch den Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg – Neufassung" kein Gebietscharakter mehr festgesetzt werden soll, handelt es sich künftig um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Nutzungen werden künftig dann zulässig sein, wenn sie sich gemäß § 34 BauGB in die Art der näheren Umgebung einfügen. Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Straßen festgesetzt und Baugrenzen, die eine flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Für Bauvorhaben wird in Zukunft stets ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes "Am Wedesbüttler Weg – Neufassung" wird in erster Linie erforderlich, um auf den großen Grundstücken im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Die Baugrenzen und Baulinien des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in diesem Sinne nicht mehr zeitgemäß. Da der Bebauungsplan den Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg" vollständig überplant, handelt es sich mit der Neufassung zugleich um die Aufhebung des alten Bebauungsplanes.

## 1.4 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

### - Baugebiet

In dem rd. 1,51 ha großen Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren Nebenerwerbssiedlungen und Baugebiete ohne Gebietscharakter rechtskräftig festgesetzt. Die in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeübten Nutzungen entsprechen insbesondere dem Charakter einer Nebenerwerbssiedlung nicht. Insofern hat sich die Gemeinde entschlossen hinsichtlich des Gebietscharakters keine weiteren Festsetzungen zu treffen. Alle künftigen Nutzungen werden sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

Um eine flexiblere Ausnutzung der großen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen, werden die Baugrenzen künftig so weit wie möglich gefasst. Gegebenenfalls sind die Baugrenzen zugleich die Straßenbegrenzungslinie bzw. am Übergang zur westlichen Landschaft mit der Grundstücksgrenze identisch. Lediglich im Osten in der Nachbarschaft zum Friedhof wird die Baugrenze mit 16 m Grenzabstand aus Gründen der Pietät aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Um weitere Gebäude in angemessener Größe realisieren zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Dies entspricht in der Höhe den Festsetzungen des alten aufzuhebenden Bebauungsplanes und der Eigenart der Umgebung. So wird eine angemessene Einfügung auch weiterer Bauten in das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

### - Verkehrsflächen

#### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen des "Pommernweg" sind hergestellt und werden in die Planfestsetzungen entsprechend des Bestandes übernommen. Die Erschließung ist gesichert.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist insbesondere durch die Anlage des Parkplatzes am Friedhof in ausreichender Weise Rechnung getragen. Veränderungen werden durch die Neufassung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

### - Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut. Es wird lediglich eine Nachverdichtung ermöglicht. Insofern ist der Bereich in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie sowie das Entwässerungssystem eingebunden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Hinterliegerbebauungen ist im Hinblick auf die Müllabfuhr davon auszugehen, dass diese Anlieger ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an eine für das Müllfahrzeug zugängige Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf das Grundstück zurückzuholen haben.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des neuen Wohngebietes auf den Privatgrundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Für ältere (6 – 12 Jahre) besteht nördlich des Baugebietes im Bereich des Bebauungsplanes "Neuer Kamp" durch den dort vorhandenen Spielplatz eine ausreichende Spielmöglichkeit. Die Entfernung beträgt weniger als 400 m. 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.

## 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 Westen der bebauten Ortslage und umfasst rd. 1,51 ha. Er grenzt im Osten an den Friedhof und im Westen und Süden an die Feldmark. Im Norden schließt das Baugebiet "Neuer Kamp" an. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1963 ist der Plangeltungsbereich dem Grunde nach bereits vollständig bebaut.

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

Die Fläche im Plangeltungsbereich (ca. 1,51 ha) ist bebaut und wird durch typische Hausgärten darüber hinaus genutzt. Da der Planung der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg" zugrunde liegt und mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg – Neufassung" ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erstellt wird, sind alle Eingriffe bereits zuvor zulässig gewesen. Gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung wird keine Umweltprüfung vorgenommen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

### 3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### - Bauordnungsrecht

Mit seinem Schreiben vom 27.08.2007 gibt der **Landkreis Helmstedt** folgenden Hinweis:

Tatsächlich ist im Planbereich heute eine reine Wohnbebauung vorhanden; die landwirtschaftliche Restnutzung jenseits der Nordostecke müsste ich bei der Anwendung des § 34 BauGB als nicht mehr prägenden "Fremdkörper" inmitten der Wohnbebauung betrachten.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Eigenschaft als "einfacher Bebauungsplan" eine Anwendung des § 69a der Nieders. Bauordnung (NBauO) ausschließt. Diese Vorschrift erfasst ausdrücklich nur qualifizierte und auf Vorhaben bezogene Bebauungspläne. Die Realisierung von Vorhaben setzt damit in der Regel zumindest vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 75a NBauO voraus.

### 4.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

#### 4.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist bekannt gemacht worden, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten kann. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

#### 4.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 13a (2) BauGB wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erstellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

#### 4.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 und i. V. m. § 4a (2) BauGB im Parallelverfahren zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB beteiligt.

### 4.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.08.2007 bis zum 03.09.2007 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 01.08.2007 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen der Begründung führten.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgebrachten Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

### 5.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

#### 5.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Essenrode. Er befindet sich südlich des Wedesbütteler Weges und ist darüber hinaus von Wohnbebauung umgeben und umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Wedesbüttler Weg".

Vorrangiges Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, durch Nachverdichtung im Sinne sparsamen Umganges mit Grund und Boden die Realisierung einiger Hinterliegerwohnhäuser an zentraler Stelle im Ort zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Baugrenzen weiter gefasst. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird künftig nicht mehr festgesetzt, so dass diesbezüglich das Gebot der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB gilt.

#### 5.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung statt. Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a i. V. m. § 13 (2) BauGB verzichtet.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel erfolgten, wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung gegeben, die in die Begründung aufgenommen wurden.

### 5.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung wurden in der Begründung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lehre als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

### 6.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Da alle Straßen und Wege im Plangeltungsbereich hergestellt sind und die künftige Erschließung auch über die vorhandenen Straßen erfolgt, werden keine weiteren Kosten erwartet.

### 7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung mit dem zugehörigen Beiplänen gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB vom 02.08.2007 bis 03.09.2007 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 29.11.2007 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 03. Dez. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

