

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

Lehre den 23. Juni 2003

Bürgermeister



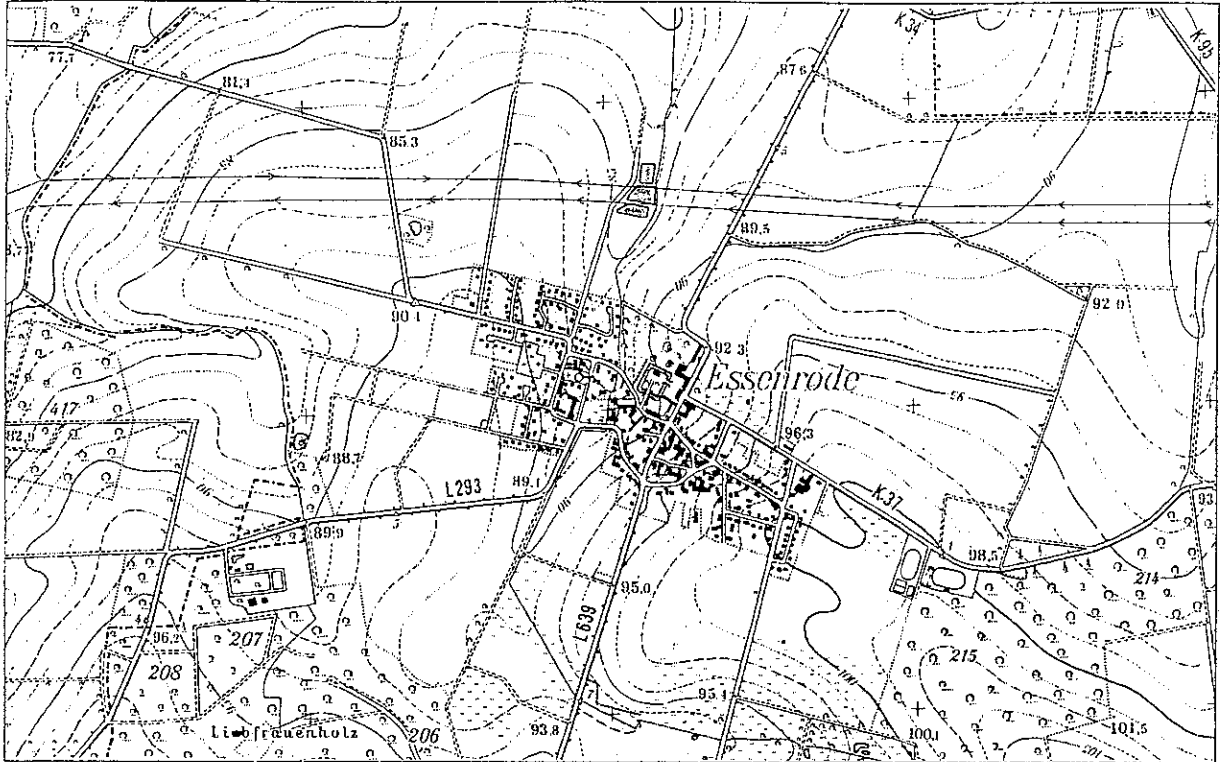
# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT ESSENRODE

## MITTELWEG NORDOST

### BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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



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

**ÜBERSICHT M 1: 25.000**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE LEHRE

2002

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

## **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre ist aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972 aus acht vormals selbständigen Gemeinden entstanden. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde liegt bei rd. 11.600 Personen, in der Ortschaft Essenrode leben rd. 1.150 Personen.

Nach raumordnerischen Zielen ist die Ortschaft Lehre Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vor allem solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern; der Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen, die Umwelt- und Lebensbedingungen verbessern u. a. m. <sup>1) 2)</sup>

Essenrode wird von den Landesstraßen L 639 und L 293 durchquert. Die Landesstraße L 639 gewährleistet in Richtung Süden die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz über die Bundesstraße B 248 und weiter über die Autobahn A 2 (E 30). In Richtung Norden besteht eine Verbindung nach Wolfsburg über die Landesstraßen L 293 und L 321.

Das Grundzentrum Lehre ist über die Kreisstraße K 37 in Richtung Osten und weiter über die Bundesstraße B 248 zu erreichen. Auf diesem Wege besteht auch Anschluß an die Autobahn A 39. In Richtung Westen führt die Landesstraße L 293 in die Nachbargemeinde Meine.

Die Siedlungsstruktur der Ortschaft Essenrode ist nachhaltig durch die ehemals vorwiegende, landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Heute überwiegt die Wohnnutzung. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt im wesentlichen aufgrund der Eigenentwicklung.

## **1.1 RAUMORDNUNG**

---

Die Ortschaft Essenrode liegt laut RROP <sup>2)</sup> inmitten von Vorsorgegebieten für Landwirtschaft. Südwestlich der Ortslage befinden sich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, die mit der "Riede" als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung den Ort von Süd nach Nord durchqueren (D 2.1 11).

Südlich und südöstlich von Essenrode liegen weitere Vorsorge- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft (D 2.1 11 und D 2.1 10) die größtenteils von Vorsorgegebieten für Erholung (D 3.8 04) überlagert sind.

Die Ortschaft Essenrode ist nach raumordnerischen Zielen als ländlicher Wohnstandort unter Berücksichtigung seiner Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiterzuentwickeln (D 1.5 01).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der raumordnerischen Zielsetzung indem er eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche vorbereitet. Auf diese Weise wird das charakteristische Ortsbild erhalten. Der Plangeltungsbereich ist im RROP ohne besondere Festlegungen enthalten.

Auch im Hinblick auf die im RROP der Ortschaft Essenrode zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" ist der Planungsansatz einer Nachverdichtung günstig; die Erholungseignung der umgebenden Landschaft und die Umweltqualität

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 1995

wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da keine zusätzlichen, noch unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden

Die Planung ist gem. § 1 (4) BauGB an die Ziel der Raumordnung angepaßt.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt, die seit dem 11.04.1996 wirksam ist. Für den Geltungsbereich ist dort ein allgemeines Wohngebiet mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung, mit der Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.

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

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird notwendig, um in der Ortschaft Essenrode innerhalb eines bereits bebauten Bereichs im Rahmen der Eigenentwicklung weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung stellen zu können.

Im Westen schließt der bestehende Bebauungsplan "Eschendam" an den vorliegenden Geltungsbereich an. Der nördlich angrenzende, bestehende Bebauungsplan "Auf dem Hiller" trifft Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen, wertvollen Grünlandflächen und Bauerngärten, die unmittelbar nördlich den vorliegenden Geltungsbereich berühren. Ebenso sind im o. g. Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung des bestehenden Festplatzes nordöstlich des vorliegenden Bebauungsplans getroffen.

Von dem Festplatz sind für die benachbarten Grundstücksbereiche Emissionen zu erwarten. Da die Festplatznutzung jedoch nur wenige Male im Jahr temporär auftritt, kann eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche trotzdem erfolgen. Die künftigen Nutzer haben in diesem Fall die temporäre, kurzfristige Lärmbelästigung zu tolerieren.

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

---

Das rd. 1,4 ha umfassende Plangebiet wird vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise soll die Realisierung einer zweiten Baureihe am Mittelweg ermöglicht werden. Die Festsetzungen dienen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs aus Gründen der Eigenentwicklung. Die geplante Nachverdichtung entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei der Neuausweisung von Baugebieten gem. § 1 a Abs. 1 BauGB.

Anschließend an das Plangebiet "Eschendam" im Westen und zur benachbarten Bebauung im Osten hin wird die Baugrenze auf die Flurstücksgrenzen gelegt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung der teils sehr schmalen Grundstücke zu erreichen. Besonders im westlichen Bereich wird auf diese Weise eine Erweiterung der Baugrundstücke in Richtung Westen ermöglicht und somit eine bessere Ausnutzung der Flächen vorbereitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im straßenbegleitenden Bereich des Plangebietes wird in einer Tiefe von rd. 40 m entsprechend der Bebauung in der Umgebung höchstens zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird mit einer fest-

gesetzten eingeschossigen, offenen Bauweise die Anpassung einer zukünftigen Bebauung an die in der Umgebung bestehenden Gebäude gewährleistet und eine in der Ortsrandlage nicht angemessene übermäßige Verdichtung und Höhenentwicklung verhindert.

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl wird im Hinblick auf die Festsetzungen zur Geschosßigkeit und die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in diesem Fall verzichtet.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Mittelweg an. Die Erschließung der neu festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch privatrechtliche Regelungen über Stichwege vom Mittelweg aus.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird zukünftig durch die Ausweisung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken nachzukommen sein. Im Mittelweg sind bestehende Parkplatzflächen in ausreichendem Umfang vorhanden, die Ausweisung weiterer Parkplatzflächen im öffentlichen Raum ist daher nicht erforderlich.

## 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

---

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) kann davon ausgegangen werden, daß auf den neu festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Für ältere Kinder (6 – 12 Jahre) befindet sich in maximal 200 m Entfernung ein vorhandener Spielplatz in ausreichender Größe. Aus diesem Grunde und im Hinblick darauf, daß durch die neuen Festsetzungen nur wenige neue Wohneinheiten ermöglicht werden, wird auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes in diesem Bereich verzichtet.

## 2.4 VER- UND ENTSORGUNG

---

Das Baugebiet ist an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Für die neu ermöglichte Bebauung wird ein Anschluß an die vorhandenen Netze erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird vom Wasserverband Weddel-Lehre übernommen. Unbelastetes Oberflächenwasser aus Niederschlägen soll auf den privaten Grundstücken in Mulden oder Zisternen zur Versickerung und Gartenbewässerung gesammelt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

Zukünftige Anlieger der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Hinterliegergrundstücke müssen ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an eine für das Müllfahrzeug zu erreichende Stelle bringen und nach der Entleerung auf ihr Grundstück zurückholen.

## 2.5 BRANDSCHUTZ

---

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

## 2.6 ALTABLAGERUNGEN

Nach Kenntnis der Gemeinde sind Altablagerungen im Planbereich und seiner näheren Umgebung z. Zt. nicht bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist die Gemeinde hierüber zu informieren.

## 3.0 UMWELTBELANGE

Da die maximal neu versiegelbare Fläche mit rd. 0,65 ha unter der Bemessungsgrenze von 2 ha versiegelbarer Fläche liegt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

## 3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Das rd. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Essenrode. Durch die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung der bereits bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Da die vorhandene Bebauung zur Straße hin orientiert ist, wird die Nachverdichtung in der Hauptsache im Bereich der rückwärtigen Gärten erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein rd. 0,85 ha großes heterogenes Hausgartengebiet (PHH), welches durch den kleinflächigen Wechsel unterschiedlicher Hausgartentypen bzw. Mischtypen geprägt wird (vgl. Karte Biotoptypen im Anhang). Neben reinen Ziergärten nach städtischem Gestaltungsvorbild befinden sich dort einzelne Nutzgartenparzellen. Der Gehölzbestand wird neben einzelnen Obstbäumen (zumeist Halbstämmen) in der Hauptsache von Ziersträuchern und Koniferen geprägt. Die übrigen Bereiche (rd. 0,55 ha) sind durch die Bebauung und deren Erschließung sowie Terrassen und Nebenanlagen versiegelt (TFV/ FTZ).

Die Bewertung des Biotoptypenbestandes erfolgt auf der Grundlage des NLÖ-Modells <sup>3)</sup>

Schutzgut	Biotoptypen Wertigkeit	
	TFV/FTZ rd. 0,55 ha	PHZ rd. 0,85 ha
Arten und Lebensgemeinschaften	3	3
Boden	3	2
Wasser	3	2
Luft	3	2
Landschaftsbild	3	3

### Tabellarische Zusammenfassung der Bewertung des Bestandes

Durch die vorliegende Planung soll eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht werden. Die derzeitige Versiegelung beträgt inklusive der Nebenanlagen rd. 40 % des Plangebietes. Die Planung sieht infolge der Grundflächenzahl von 0,4 eine Erhöhung der Versiegelung inklusive der Nebenanlagen von 20 % vor. Hierdurch wird das heterogene Hausgartengebiet in ein verdichtetes Baugebiet

<sup>3)</sup> Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie

(OED) mit einem relativ hohen Versiegelungsanteil umgewandelt das gemäß des NLÖ-Modells wie folgt zu bewerten ist:

Schutzgut	Biotoptypen Wertigkeit OED rd. 1,4 ha
Arten und Lebensgemeinschaften	3
Boden	3
Wasser	3
Luft	3
Landschaftsbild	3

#### Tabellarische Zusammenfassung der Bewertung der Planung

In der Vorher-Nachherbetrachtung wird deutlich, daß im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft auf einer Fläche von 0,85 ha ein Wertstufensprung nach unten stattfindet, der 1 Wertstufe ausmacht.

Gemäß des angewandten NLÖ-Modells ist es möglich, den Eingriff in das Schutzgut Boden bei Böden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Verhältnis 1 : 0,3 zu kompensieren. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß von einer Kompensationsmaßnahme eine Mehrfachwirkung ausgeht. Durch den Ausgleich des Schutzgutes Boden wird auch ein Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Luft erzeugt.

Als Ausgleich für die in der vorliegenden Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche von rd. 0,26 ha ( $0,85 \text{ ha} \times 0,3$ ) benötigt.

Da der Ausgleich innerhalb des Plangebietes aufgrund des mangelnden Platzangebotes nicht erfolgen kann, muß der Ausgleich extern erfolgen. Hierzu werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gerstenbreiten" der Gemeinde Lehre in der Ortschaft Flechtorf Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen sind die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft aufzuwerten. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluß der vorliegenden Planung gesichert.

## 4.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 4.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die **Landwirtschaftskammer Hannover**, Bezirksstelle Braunschweig, weist mit Stellungnahme vom 16.05.2002 daraufhin, daß sich südlich des Mittelweges in Höhe des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen befinden, die zwar keine nennenswerte Viehhaltung und keine Getreidelagerung betreiben, jedoch können Immissionen im Umfeld der Betriebe grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Diese Immissionen sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen, die geplante bauliche Verdichtung darf nicht zum Anlaß für spätere Bewirtschaftungsauflagen für die bestehenden Betriebe genommen werden. Darüber hinaus besitzt der Mittelweg eine wichtige Erschließungsfunktion für den landwirtschaftlichen Verkehr, diese muß auch weiterhin gewährleistet bleiben.

## 4.2 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die **Avacon AG** teilt mit Schreiben vom 11.04.2002 mit, daß zur Versorgung der geplanten Neubauten mit Erdgas ggf. das in der Nähe vorhandene Versorgungsnetz erweitert werden muß. Die Führung der neuen Leitungen wird zu gegebener Zeit abgestimmt. 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.

## 4.3 WASSERRECHTLICHE BELANGE

---

Gemäß der Stellungnahme des **Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** werden seine Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt, es wird jedoch darauf hingewiesen, daß diese Stellungnahme eine ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG nicht ersetzt.

## 5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 11.04.2002 bis 19.04.2002 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 05.04.2002 bis zum 21.05.2002 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

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

### - Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 04.07.2002 bis zum 05.08.2002 stattgefunden, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2002 nochmals am Planverfahren beteiligt.

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

Änderungen der zeichnerischen Darstellungen wurden nicht erforderlich.

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



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

---

### **6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS**

---

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

### **6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS**

---

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

### **6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN**

---

Ein Straßenausbau ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind (Mittelweg).

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

---

Die Erschließung der neu festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen wird vollständig privatrechtlich geregelt.

Für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren steht der südlich bestehende Spielplatz (max. 200 m Entfernung) zur Verfügung.

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine Kosten entstehen.

## **8.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind nur die Grundstücksanschlüsse für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und für die Abwasserbeseitigung durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger herzustellen.

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

## **9.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem § 3 (2) BauGB vom 05.07.2002 bis 05.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 03.04.2003 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Mittelweg Nordost" beschlossen.

Lehre, den 08. April 2003

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

