

## BEGRÜNDUNG

## IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan AM GRASSELER WEG, 1. ÄNDERUNG UND TEILWEISE  
AUFHEBUNG, OT 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 gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum Ordnungsraum Braunschweig <sup>2)</sup>. Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Helmstedt wird der Gemeinde Lehre die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG zugewiesen. Es bestimmt außerdem Lehre zum GRUND-ZENTRUM.

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

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Er ist zugleich die 1. Änderung und teilweise Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans AM GRASSELER WEG.

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

---

Die 1. Änderung und teilweise Aufhebung des Bebauungsplans AM GRASSELER WEG wird erforderlich, um den aus dem Jahre 1969 stammenden Plan den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Im Vollzug der Planung hat sich gezeigt, daß An- und Umbauwünsche der Bewohner des Plangebietes mit den geltenden Festsetzungen nicht vereinbar sind. Im Interesse einer wirtschaftlichen Ausnutzung der z. T. sehr großen Grundstücke sollen deshalb die überbaubaren Flächen vergrößert werden. Gleichzeitig soll die Geschosßflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht werden, um Dachgeschosßausbauten zu ermöglichen. Gerade

---

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

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

auf den kleineren Grundstücken ist dies aufgrund der rechtswirksamen Satzung nicht möglich. Die teilweise Aufhebung bezieht sich auf Flächen für Sichtwinkel, die nach den heutigen Regelungen nicht mehr erforderlich sind.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### BAUGEBIETE

##### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Es handelt sich um ein schon vollständig bebautes Allgemeines Wohngebiet. Mit dieser 1. Änderung des Plans werden die Baugrenzen zugunsten größerer überbaubarer Flächen neu festgelegt. Auf den teilweise sehr großen Grundstücken besteht vielfach der Wunsch, weitere Gebäude zu errichten. Dies ist nach den derzeitigen Festsetzungen nicht möglich. Gleichzeitig wird die Geschößflächenzahl auf 0,4 erhöht, um Dachgeschöbsausbauten zu ermöglichen. Beide Planänderungen werden auch mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden begründet. Die Zahl der Vollgeschosse (I) und die Bauweise werden aus der geltenden Satzung übernommen.

##### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Kirchring über den Gartenweg und die Weststraße bzw. von der L 293 über den Ackerweg. Diese Straßen sind bereits vorhanden. Gegenüber der wirksamen Planfassung werden die Straßenbreiten, bzw. die Flächen für Parkplätze verringert. Inzwischen sind veränderte Richtlinien (vgl. hierzu EAE 1985) eingeführt worden, die den kommunal-wirtschaftlichen Aufwand für die innere Erschließung derartiger Baugebiete reduzieren. Bei der Realisierung des Baugebietes hat sich darüber herausgestellt, daß die bisherigen Trassierungen für eine reibungslose Abwicklung des Verkehrsflusses ausreichend sind.

Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan vermerkt. Sie können infolge neuer Regelungen reduziert werden. Im Bereich der in der Urfassung dargestellten Sichtwinkel wird der Geltungsbereich des Plans teilweise aufgehoben, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht. Entlang der Landesstraße L 293 ist eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSStrG aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB eingetragen. Nach § 24 NSStrG dürfen Hochbauten entlang der L 293 in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.

auf den kleineren Grundstücken ist dies aufgrund der rechtswirksamen Satzung nicht möglich. Die teilweise Aufhebung bezieht sich auf Flächen für Sichtwinkel, die nach den heutigen Regelungen nicht mehr erforderlich sind.

### 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

#### BAUGEBIETE

##### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Art der baulichen Nutzung wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Es handelt sich um ein schon vollständig bebautes Allgemeines Wohngebiet. Mit dieser 1. Änderung des Plans werden die Baugrenzen zugunsten größerer überbaubarer Flächen neu festgelegt. Auf den teilweise sehr großen Grundstücken besteht vielfach der Wunsch, weitere Gebäude zu errichten. Dies ist nach den derzeitigen Festsetzungen nicht möglich. Gleichzeitig wird die Geschößflächenzahl auf 0,4 erhöht, um Dachgeschöbausebauten zu ermöglichen. Beide Planänderungen werden auch mit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden begründet. Die Zahl der Vollgeschosse (I) und die Bauweise werden aus der geltenden Satzung übernommen.

##### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Kirchring über den Gartenweg und die Weststraße bzw. von der L 293 über den Ackerweg. Diese Straßen sind bereits vorhanden. Gegenüber der wirksamen Planfassung werden die Straßenbreiten, bzw. die Flächen für Parkplätze verringert. Inzwischen sind veränderte Richtlinien (vgl. hierzu EAE 1985) eingeführt worden, die den kommunal-wirtschaftlichen Aufwand für die innere Erschließung derartiger Baugebiete reduzieren. Bei der Realisierung des Baugebietes hat sich darüber herausgestellt, daß die bisherigen Trassierungen für eine reibungslose Abwicklung des Verkehrsflusses ausreichend sind.

Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan vermerkt. Sie können infolge neuer Regelungen reduziert werden. Im Bereich der in der Urfassung dargestellten Sichtwinkel wird der Geltungsbereich des Plans teilweise aufgehoben, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht. Entlang der Landesstraße L 293 ist eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSStrG aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB eingetragen. Nach § 24 NSStrG dürfen Hochbauten entlang der L 293 in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden. Auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden. Sie sind im Plan dargestellt. Stellplatzflächen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Häusern. Es kann also davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) befindet sich in ca. 300 m (nördlicher Rand des Wohngebietes) bis 600 m (südlicher Rand des Wohngebietes) nördlich ein Spielplatz. Da dieses Plangebiet am Rande der Ortslage gelegen ist, finden sich hier außerdem für ältere Kinder ausreichend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten (z. B. Kleingartengelände). Die Gemeinde Lehre wird aufgrund dieser Sachlage beim Landkreis Helmstedt gem. § 11 BauGB noch eine Ausnahme gem. § 5 des Nieders. Spielplatzgesetzes beantragen.

Sollten hier jedoch neue Bauflächen erschlossen werden, so ist die Anlage neuer Spielflächen erforderlich.

- Grünordnung/Landespflege

Das Baugebiet befindet sich im Westen von Essenrode. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Gebiet ist seit Jahren nahezu vollständig bebaut und die zugehörigen Gärten sind angelegt. Sie bestimmen das Orts- und Landschaftsbild des Ortsrandes. An der Südseite des Planbereiches wird aus der Urfassung des Plans eine Anpflanzungsfestsetzung übernommen.

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine geringfügige Verdichtung der bestehenden Bebauung möglich. Neu- und Erweiterungsbauten können an das vorhandene Netz für Wasser und elektrische Energie angeschlossen werden. Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Essenrode zugeleitet. Für den Gartenweg ist eine Erweiterung des Kanals seitens des Wasserverbandes vorgesehen.

- Flugwesen

Da das Baugebiet im Einzugsbereich des Flughafens liegt, sind luftfahrtbedingte Geräuscheinflüsse nicht auszuschließen.

#### 1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Straßenwesen

Das Straßenbauamt weist mit Schreiben vom 27.06.1988 noch einmal darauf hin, daß eine Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSStr.G in den B-Plan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen ist. Nach § 24 NSStr.G dürfen Hochbauten entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden (gemessen vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn). Auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden.

##### - Verkehrsflächen

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist im Schreiben vom 27.06.1988 darauf hin, daß weiterhin ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der freien Strecke der Landesstraße besteht. Außerdem sollen die Bauverbotszonen beachtet werden.

Unter Bezugnahme des Vermerks vom 26.10.1988 wird darauf hingewiesen, daß die Bedenken des Straßenbauamtes vom 27.06.1988 nach einem Ortstermin (am 26.10.1988) ausgeräumt sind. Hier heißt es:

- 1) "Der OD-Stein befindet sich an der Grenze des Grundstücks G. im Kurvenbereich des Kirchrings."
- 2) "... einer Verlegung der OD-Grenze wird nicht zugestimmt."
- 3) "Damit der Bebauungsplan keine Einschränkungen erfährt, soll dieser wie folgt entlang der freien Strecke geändert werden:"

##### a) Grundstück Göres

Die Baugrenze von 10 m ist analog der L 293 zu ändern. Die Zufahrt für das Grundstück ist nur zum Ackerring zulässig. Entlang der L 293 sind private Schallschutzmaßnahmen zulässig.

##### b) Grundstück nördlich Gemeindestraße Ackerung bei Kirchring

Baugrenzen bleiben, Grundstück Nr. 1 erhält eine Ausfahrt, Nr. 2 zwei Ausfahrtmöglichkeiten zur L 293.

"Da hierdurch keine Planbeschränkungen eintreten, kann auf eine Verlegung der OD verzichtet werden."

##### - Flugwesen

Die Flughafengesellschaft Braunschweig weist im Schreiben vom 08.07.1988 auf die luftfahrtbedingten Geräuscheinflüsse hin.

- Ver- und Entsorgung

Die Landesgas Sarstedt weist in ihrem Schreiben vom 24.03.1989 darauf hin, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können.

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  
13.04.89

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits am 26.07.1988 eine Stellungnahme abgegeben und darin erklärt, daß ich gegen die verfolgte Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken habe. Diese Aussage gilt auch heute noch.

Von den damals außerdem geäußerten drei Planungsbeiträgen zu einzelnen Gesichtspunkten sind die Nr. 1. und 3. inzwischen durch Ergänzung des Planungsentwurfs bzw. der Entwurfsbegründung vollständig erledigt. Ich bemerke allerdings, daß die Gemeinde, wenn sie sich für die Querschnittsbemessung der Verkehrsflächen auf die EAE-85 beruft, auch die Bemessung der Sichtwinkel innerhalb des Baugebietes aus diesen Empfehlungen ableiten sollte: Dafür wären dann - je nach der verkehrlichen Bedeutung der Knotenpunkte - Schenkellängen von 3 m zu 30 m oder 10 m zu 30 m zu wählen.

Auf meinen Planungsbeitrag Nr. 2 vom 26.07.1988 hin hat die Gemeinde die Entwurfsbegründung hinsichtlich der Angabe der Entfernungen zum nächstgelegenen Spielplatz berichtigt und dahin gehend ergänzt, daß die Überschreitung der Entfernungsgrenze aus § 2 Abs. 2 Satz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes angesichts der Lage am Ortsrand und der sich daraus ergebenden zusätzlichen Spielmöglichkeiten für vertretbar gehalten wird. Dieser Abwägung kann ich mich anschließen. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, daß zugleich mit dem Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB noch eine Ausnahme gem. § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes bei mir beantragt werden muß.

Die jetzt gewählten Festsetzungen entlang der Landesstraße 293 werde ich als untere Bauaufsichtsbehörde beim Planvollzug so interpretieren, daß § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung auf die nicht überbaubaren Flächen anwendbar ist, nachdem der Bebauungsplan keine gegenteilige Entragung enthält

und § 24 Abs. 1 des Nieders. Straßengesetzes durch § 24 Abs. 6 dieses Gesetzes aufgehoben ist. Ich stelle anheim, mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel zu erörtern, ob dieses Ergebnis mit den dortigen Absichten übereinstimmt. Der Abschnitt 1.0 der Entwurfsbegründung sollte noch unter Berücksichtigung folgender Aussagen berichtigt werden: Lehre gehört zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "gewerbliche Wirtschaft" werden nach dem Landesraumordnungsprogramm von 1982 nicht mehr zugewiesen, und auch eine "Schwerpunktfunktion für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ist für Lehre nicht mehr vorgesehen. Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Helmstedt bestimmt Lehre zum Grundzentrum und weist der Gemeinde die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zu. Die finanzielle Belastung der Gemeinde aus der Plandurchführung verringert sich gegenüber der geltenden Planfassung. Insoweit habe ich keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die vom Landkreis vorgeschlagenen Korrekturen werden berücksichtigt, die Begründung wird ergänzt.

Begründung:

Im Hinblick auf die Anwendung der EAE 1985 werden die vom Landkreis vorgeschlagenen Schenkellängen für Sichtwinkel im Plan korrigiert. Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan noch darauf hingewiesen, daß die Gemeinde einen Antrag auf Ausnahme gem. § 5 des Nds. Spielplatzgesetzes stellt. Die Begründung wird noch in dem hier vorgetragenen Sinne in Bezug auf die Festsetzungen entlang der Landesstraße 293 ergänzt, damit wird zur Klarheit des Plans beigetragen. Die landesplanerische Zielsetzung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Helmstedt wird in der Begründung nach den gemachten Angaben korrigiert bzw. ergänzt, um die Aussagen in der Entwurfsbegründung klarzustellen.

Landesgas  
Sarstedt  
29.03.89

Keine Bedenken.

Wir bitten jedoch, in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, daß wir die geplanten Bauten mit Erdgas versorgen können. Bitten teilen sie uns mit, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in diesem Gebiet bauen wird, damit wir unsere Arbeiten rechtzeitig ein-

planen können. Auch ist es erforderlich, sich vor Beginn der Bauarbeiten mit unserem Ressort Technik in Verbindung zu setzen, da wir im o.g. Planungsbereich Gasversorgungsanlagen betreiben.

Beschluß:

Im Hinblick auf diese Stellungnahme erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Landesk. amt d. In o. a. Angelegenheit ist das Ev.-luth. Landes-  
braunschw. ev.- kirchenamt Hannover, Rote Reihe 6, 3000 Hannover 1,  
luth. Landesk. zuständig.  
13.04.89

Beschluß:

Das Ev.-luth. Landeskirchenamt Hannover ist gesondert angeschrieben worden.



## 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

---

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen sind bereits  
ausgebaut.

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

---

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

---

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

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

---

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

---

Gegenüber der wirksamen Planfassung entstehen der Gemeinde Lehre durch diese 1. Änderung und teilweise Aufhebung keine Mehrkosten. Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden. Auf eine Kostenberechnung kann daher verzichtet werden.

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

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist bereits verwirklicht.

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

---

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen keine Kosten, da er bereits verwirklicht ist. Eine Finanzierung ist daher nicht erforderlich.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.  
§ 3 (2) BauGB vom 16.03.1989 bis 17.04.1989  
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 6.07.1989  
beschlossen.

Lehre, den 14. Aug. 1991

<u>gez. Winkler</u>	<u>Siegel</u>	<u>gez. Grabhoff</u>
(Bürgermeister)		(Gemeindedirektor)