

Begründung
zum Bebauungsplan BEIENRODE-SÜD III in der Ortschaft Beienrode,
Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ 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 Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vorrangig Entwicklungsvorhaben durchzuführen ²⁾.

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. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend heute über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage Beienrode liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes von Lehre und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Wolfsburg. Beienrode ist über die Kreisstraße K 38 nach Lehre angebunden. Am nördlichen Ortsrand verläuft das Tal der Schunter.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. (Urfassung in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans).

-
- ¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg v. 10.05.1972
²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Beienrode-Süd III" wird erforderlich, um dem in der Gemeinde Lehre anstehenden Bedarf an Eigenheimgrundstücken nachzukommen. Es ist das Ziel des Bebauungsplans zur Förderung des Eigentums Eigenheimbauplätze unter Beachtung landesplanerischer Zielvorgaben für die Ortschaft Beienrode aufzuschließen. Es handelt sich hierbei um die Komplettierung eines begonnenen Neubaugebietes im Süden der Ortschaft. Das Gebiet liegt außerhalb der Ölschieferlagerstätte im Raume Lehre am südöstlichen Rande der Ortschaft Beienrode. Für dieses Gebiet ist die Erschließung planrechtlich abzusichern. Die Erschließung ist für die landwirtschaftlichen Flächen im Süden der Ortslage so auszubauen, daß hier landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr berücksichtigt wird. Im Bereich der Glentorfer Straße an der K 38 ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt erfolgt, so daß Wohnhausgrundstücke direkt auch hier innerhalb der Ortsdurchfahrt angeschlossen werden können.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiete (Wohnbaugebiet)

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortschaft wird Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf seine ländliche Lage und die landwirtschaftlichen Verhältnisse als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange und wegen der Gestaltung des Ortsrandes wird im Süden des Planwirkungsbereichs ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend der Grundstücksgrößen für die vorgesehene Bauweise festgesetzt. Für die eingeschossigen Wohnbauten wurde mit Rücksicht auf die Bauabsichten die Bauweise "Einzel und Doppelhäuser" festgelegt. Die Stellung der baulichen Anlagen soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile. Diesen sind die Vorschriften der RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) zugrunde gelegt. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen eingetragen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden nach wie vor aus dem vorhandenen Wegenetz erschlossen. Die Straße erhält keinen Hochbord und wird als Mischverkehrsfläche hergerichtet. Die Gesamtbreite beträgt rd. 7,00 m, so daß landwirtschaftlicher Verkehr nicht behindert wird.

Für die K 38 ist der Ausbau der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Es ist ein Radweg vorgesehen. Die Grundstückszufahrten sind mit dem Landkreis abzustimmen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Die an der Glentorfer Straße gelegenen Häuser, sind nach Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze von dieser aus zu erschließen. Beim Ausbau sind Seitenanlagen einschl. Längsparkplätze an der Glentorfer Straße auszubauen (im Bereich des Baugebietes mind. 3 Parkplätze). Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist in rd. 400 m Entfernung in der Nähe des Kindergartens und Feuerwehrrgerätehauses ein Spielplatz in ausreichender Größe vorhanden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Für die spätere Erweiterung der Wasserversorgung werden die Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Heiligendorf vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt. Wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

- Landespflege

Zur Einordnung des Baugebietes in die umgebende Landschaft, zur Gestaltung des Ortsrandes und Abgrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird am Südrand ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Im öffentlichen Straßenraum sind Baumpflanzungen so vorgesehen, daß keine Behinderung landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehrs entsteht.

1.4 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Helmstedt (Schreiben v. 8.12.82) weist darauf hin, daß für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Beienrode die Zufahrten abgestimmt werden. Im Ragwegebedarfsplan ist entlang der K 38 ein Radweg erster Dringlichkeit vorgesehen. Für die Erweiterung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, die beim Landkreis als Untere Wasserbehörde einzuholen sind.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG 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:

LANDKREIS HELMSTEDT (Schreiben v. 31.5.83)

Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines WA weiterhin als TÖB keine Bedenken.

Die in der Stellungnahme vom 8.12.82 dargelegten Bedenken hinsichtlich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Gemeindestraße "Am Grasstieg" bestehen jedoch in vollem Umfang fort. Weder ist der Planentwurf überarbeitet worden noch enthält die Entwurfsbegründung Aussagen hierzu. Lage und Anzahl der Parkplätze sind unzureichend.

Meine Bedenken wegen der Breite der Fahrbahn sind noch nicht ausgeräumt. Der Verzicht auf einen Hochbord allein genügt nicht, um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen, vielmehr sollte auf eine Aufteilung des Straßenraumes völlig verzichtet werden und eine Mischverkehrsfläche angelegt werden.

Die Hinweise Nr. 3, 5 und 6 meiner Stellungnahme vom 8.12.82 sind inzwischen berücksichtigt.

Mit dem Ausbau der OD der K 38 wird demnächst begonnen.

An wasserrechtliche Genehmigungen wird erinnert.

Die der Gemeinde entstehenden Kosten dürften tragbar sein.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei der Straße "Am Grasstiege" handelt es sich um vorhandene Erschließungseinrichtungen für bebaute Grundstücke. Die in der Stellungnahme vom 8.12.82 angeregte verkehrliche Neuorganisation würde nicht nur erhebliche Mehrkosten erzeugen, sondern auch kaum zu rechtfertigende Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse ergeben. Die Erforderlichkeit derartiger Eingriffe wird kaum zu begründen sein. Der ordnungsgemäße Ausbau der neuen Erschließungsstraße einschließlich erforderlicher Parkflächen und unter Berücksichtigung landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehrs ist vorgesehen. Die Begründung wird ergänzt. Wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Unter Beachtung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Wasserwirtschaft und der Belange der privaten Grundstückseigentümer werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

F.W. BAUMGARTEN, Winkelstraße 9, Beienrode (Schreiben v. 1.6.1983)

Gegen den B-Plan Einspruch.

Begründung:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehe ich für mich und auch für die Ortschaft Beienrode keine Notwendigkeit zur Bebauung

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan wird nicht zwingend eine Bebauung vorgeschrieben. Er ermöglicht dieses den Grundeigentümern nur, sofern sie das möchten. Andererseits sind die Grundstücke in der Ortslage so gelegen, daß durchaus eine weitere Bebauung an z.T. vorhandener Erschließung erfolgen kann. Die getroffenen Planfestsetzungen orientieren sich an Grundsätzen der Gleichbehandlung, des gesunden Wohnens, beachten Belange der Landwirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und der Belange der privaten Grundstückseigentümer (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung § 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25a sowie nach § 24a BBauG) 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 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 7a)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortschaft Beienrode eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Heiligendorf eingeleitet.

Soziale Härten sind z.Zt. für die Verwirklichung dieses Baugebietes nicht erkennbar. Sofern bei der Realisierung soziale Härten auftreten, wird die Gemeinde Lehre diese im Rahmen ihrer Verpflichtungen lösen. Sie strebt einvernehmliche Regelungen an.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Kostenberechnung im einzelnen
Baugebiet: "Beienrode-Süd III"

Der ~~Stadte~~/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 36.000,--
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 64.000,--

Gesamtkosten rd. DM 100.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 100.000,--

Abgaben lt. Satzung DM 90.000,--

Anteil der ~~Stadt~~/Gemeinde rd. DM 10.000,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

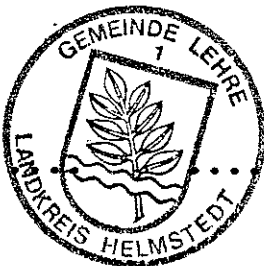
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 110.000,--

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 2. Mai 1983 bis 2. Juni 1983
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum
Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Be-
handlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am
9. Juni 1983 beschlossen.

23. Aug. 1983

Lehre, den

.....
(Bürgermeister) 
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende
Abschrift/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung

Her/des
(Bezeichnung des Schriftstücks)

☒ ~~Ü~~Bereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

Lehre, den 28. Feb. 1984

Der Gemeindedirektor