

Begründung

zum Bebauungsplan "Hasenberg", zugl. 1. teilw. Änderung
Flechtorf-Ost III
in Flechtorf, 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 selbstständigen 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⁾.

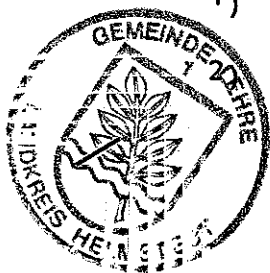
Lehre liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnanschluß Braunschweig-Ost (A 2) Anschluß an das interregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die BAB A 39 (Wolfsburg - A 2). Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend heute über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage Flechtorf liegt an der B 248 (Braunschweig - Wolfsburg) und ist für den Straßenverkehr gut nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Nach Nordosten besteht Anschluß an die A 39. Bei diesem Teilbereich innerhalb der Ortslage handelt es sich um ein Gebiet zwischen "Hattorfer Straße" und "Raiffeisenallee", zwischen dem Friedhof Flechtorf im Westen und der Sportanlage im Osten.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt.

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



1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um bekanntgewordene Bauwünsche auf den relativ großen Grundstücken im überwiegenden Teil des Planwirkungsbereichs zuzulassen. Das Gebiet ist ursprünglich mit Kleinsiedlungsbauten bestanden gewesen, um zu der damaligen Zeit auch finanzielle Förderungen für der damaligen Zeit Siedlungswillige zu erhalten. Die z.T. großen Gärten werden als solche kaum noch benutzt; vielmehr besteht hier der Wunsch, an vorhandenen Erschließungsanlagen bzw. über die eigenen Grundstücke, insbesondere auch für Kinder, Wohnbauten zu errichten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll diesen Wünschen der dort ansässigen Wohnbevölkerung Rechnung getragen werden, und der Plan nach heutigen Gesichtspunkten aufgestellt und entwickelt werden, ferner soll eindeutiges Planungsrecht geschaffen werden. Der Wunsch der Grundeigentümer ihre Grundstücke weiter zu bebauen, steht durchaus auch im Interesse der Gemeinde Lehre, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind und somit kommunalwirtschaftlich günstig Baugebiete aufgeschlossen werden kann. Nach Auffassung der Gemeinde reichen die Regelungen des § 34 BBauG nicht aus, so daß hier das Erfordernis nach Planung besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird somit bezweckt, einerseits die alte Ortsstruktur in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten und dabei den Umstrukturierungsprozeß innerhalb des Baugebietes zu steuern, der insbesondere dadurch entstanden ist, daß z.T. die relativ großen Grundstücke um zusätzlich Häuser ergänzt werden sollen bzw. Anbauten vorgenommen werden sollen, die bei den z. T. relativ kleinen Häusern nach älteren Rechtsetzungen nicht möglich sind.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet)

Das Baugebiet "Hasenberg" wurde in Teilen ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet für landwirtschaftliche Nebenerwerbs-siedlungen errichtet. Wesentlich für die Bestimmung als Kleinsiedlungsgebiet waren die damaligen Fördermöglichkeiten für Nebenerwerbsstellen. Die Grundstücksabmessungen waren ebenso auf die damaligen Bedingungen abgestellt.

Zwischenzeitlich wurde jedoch deutlich, daß hier Wünsche für Ergänzungen der relativ kleinen Bauten ebenso deutlich wurden, wie auch die Errichtung von weiteren Wohngebäuden u.a. z.B. für die Kinder der dort Wohnenden. Das Gebiet hat sich inzwischen zum Wohngebiet entwickelt. Insofern wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da damit der vorhandene Charakter des Gebietes erfaßt wird. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise nach den Regelungen der BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zugehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Dieses steht auch ausdrücklich im Planungswillen der Gemeinde, um die Bandbreite der Entwicklung in diesem Gebiet unter dem o.a. Randbedingungen offen zu halten. In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, wie dieses überwiegend auch vorhanden ist. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf seine Lage im ländlichen Raum und in Anlehnung an die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend der Grundstücksgrößen für die vorgesehene Bauweise festgesetzt. Die dabei geringfügig über der Grundflächenzahl liegende Geschoßflächenzahl wird damit begründet, daß nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung Dachausbauten zugelassen werden sollen. Die Festsetzung der Bauweise wird damit begründet, daß in diesem Teilbereich überwiegend Einzelhäuser vorhanden sind, der Wunsch der Errichtung von Doppelhäuser jedoch nicht ausgeschlossen werden kann und insofern die Gemeinde den Grundstückseigentümern hier eine gewisse Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten offen halten will. Insofern wird offene Bauweise festgesetzt, um andererseits den Charakter der lockeren Bebauung am Rande der Ortslage von Flechtorf zu erhalten.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird nicht getroffen, da hier durch die unterschiedlichen Straßenverläufe unterschiedliche Stellungen der baulichen Anlagen vorhanden sind.

Uac
37-

- Verkehrsflächen

a) Staßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege sind aus den bereits vorhandenen Profilbreiten abzuleiten. Sie sind mit den heute geltenden Vorschriften der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsmaßnahmen) vereinbar.

Die Einmündung der "Danziger Straße" in die Hattorfer Straße ist wegen ihrer Lage unmittelbar hinter dem Ortseingang und wegen des unübersichtlichen kuppenförmigen Verlaufes der Hattorfer Straße besonders gefahrenträchtig *). Hier ist sicherzustellen, daß der augenblickliche Zustand nicht nachträglich verschlechtert wird.

Der Polizeiabschnitt Helmstedt (Schreiben v. 13.01.87) - weit darauf hin, daß das Sichtdreieck aus grundsätzlichen Erwägungen 22 /52 m betragen sollte. Die Festsetzung eines Stop-Zeichens sollte nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, sondern u. U. aufgrund verkehrsrechtlicher Notwendigkeiten unter Beachtung der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden.

Der Ausbau der Straßen ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, d. h. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nach besonderen Ausbauplanungen Parkplätze vorzusehen, Bäume zu pflanzen usw. Derartige Ausbaumaßnahmen werden rechtzeitig mit der Staßenverkehrsbehörde und dem Polizeiabschnitt vor der Realisierung abgestimmt **). Unabhängig vom Bebauungsplan sind damit durch Ausbau und Verkehrsregelung auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Lösungen vorzusehen, die zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen, so daß die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Gesichtspunkte bei der Realisierung berücksichtigt werden.

*) vgl. Schreiben des Landkreises Helmstedt v. 22.01.87

**) vgl. hierzu auch Schreiben des Landkreises Helmstedt v. 30.9.85

b) Flächen für ruhenden Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Dieses ist durch vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau im Rahmen von Ausbauplanungen vorzunehmen. 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) war in diesem Bereich des Gemeindegebietes bisher kein Spielplatz vorhanden. Das Erfordernis hatte sich nicht ergeben, da hier in der ländlichen Lage für die Betätigung und das Spielen im Freien, Flächen ausreichend zur Verfügung standen, u.a. grenzt unmittelbar der Sportplatz an. Nach den Regelungen des Spielplatzgesetzes befindet sich in 400 m Einzugsbereich nordöstlich des Kindergartens ein Spielplatz, der ohne stark befahrene Straßen zu überqueren, zu erreichen ist.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. Die Gasversorgung innerhalb der Gemeinde Lehre wird ständig weiter ausgebaut. Für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen werden Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Flechtorf vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen, bei Erweiterungs- und Ergänzungsmaßnahmen abgestimmt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet.

- Landespflege

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein älteres Baugebiet mit relativ großen Grundstücken, bei denen die privaten Gartenflächen weitgehend die Einfügung dieses Siedlungsteils in das Orts- und Landschaftsgefüge bestimmen. Dieser allgemeine Charakter des Siedlungsgebietes soll auch durch das im Plan festgelegte Maß der Nutzung erhalten bleiben. Darüber hinaus wird die Gemeinde Lehre im Zuge von Um- und Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen prüfen, inwiefern hier im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Gesichtspunkten

der Landespflege weitere Begrünungen (Baumpflanzungen) im Straßenraum möglich sind.

- Immissionsschutz

Besondere Immissionsprobleme in diesem Baugebiet sind bisher nicht bekannt geworden.

Das Baugebiet ist siedlungsgeschichtlich neben dem Sportplatz in Flechtorf entstanden. Dieser liegt östlich der "Danziger Straße/Alte Königsberger Straße". Im Südosten wird das Baugebiet durch die dort gelegenen baulichen Anlagen gegenüber Parkplätzen und Vereinsheim abgeschirmt. Tennisplätze liegen innerhalb des Sportgeländes weit entfernt nach Westen. Östlich der Danziger Straße grenzen die Wohngrundstücke an das Sportplatzgelände. Hier wird mit Rücksicht auf die privaten Grundstücksbelange davon abgesehen, Flächen für die Errichtung von Immissionsschutzanlagen festzusetzen. Bei dem Sportgelände handelt es sich um eine Kommunale Anlage, so daß sowohl Anpflanzungen wie auch Anwallungen nach dem Erfordernis vorgenommen werden können.

1.4 Fachplanungshinweise der Träger öffentlicher Belange

- Wasserwirtschaft

Der Landkreis Helmstedt (Schreiben v. 30.9.85) weist darauf hin, daß für eine evtl. Erweiterung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind. Es ist zweckmäßig, die technische Durchführbarkeit und die rechtliche Zulässigkeit solcher Netzerweiterungen frühzeitig nachzuweisen.

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange 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:

LK Helmstedt
22.01.87

Gegen die Absicht, den in dem betroffenen Bereich noch geltenden übergeleiteten Teilortsbauplan durch einen Bebauungsplan auf der Grundlage des BBauG zu ersetzen und dabei ausdrücklich die Möglichkeit zu weitergehender Bebauung zu schaffen, habe ich als Träger öffentlicher Belange auch heute keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planungsbeiträge Nr. 1 bis 4 aus meiner vorausgegangenen Stellungnahme vom 30.09.85 sind inzwischen durch Einarbeitung in den Bebauungsplan

entwurf bzw. die Entwurfsbegründung erledigt worden.

Den Planungsbeitrag Nr. 5 muß ich bezüglich der Sichtverhältnisse an der Einmündung der Danziger Straße in die Hattorfer Straße ergänzen. Ziel meiner Forderung nach möglichst großen Sichtdreiecken war und ist nicht eine Veränderung der topographischen Gegebenheiten. Ich möchte aber sichergestellt wissen, daß der augenblickliche Zustand nicht nachträglich verschlechtert wird, z.B. durch die Errichtung von Nebenanlagen (wie etwa Stützmauern). Die Einmündung der Danziger Straße in die Hattorfer Straße ist wegen ihrer Lage unmittelbar hinter dem Ortseingang und wegen des unübersichtlichen kuppenförmigen Verlaufes der Hattorfer Straße besonders gefahrträchtig.

Da für den Planbereich erstmals eine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, rege ich an, Aussagen zum Nebeneinander des Wohngebietes und der östlich davon vorhandenen Sportanlagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Dabei kann auf die Überlegungen zurückgegriffen werden, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Sportstätte Flechtorf" angestellt worden sind.

Zur Berücksichtigung der vom Landkreis vorgetragenen Belange erfolgt eine besondere Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan über die Sichtverhältnisse an der Hattorfer Straße. Des weiteren wird die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt im Hinblick auf die Nähe zur Sportanlage. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Belange des Sports, des Immissionsschutzes, der Ver- und Entsorgung, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden die Planfestsetzungen beibehalten. Die Begründung entsprechend ergänzt. (§ 2 (1) in Verbindung mit 1 (6) und 1 (7) BBauG).

Polizeiab-
schnitt HE

13.01.87

An der Einmündung Danziger Str./Hattorfer Str. sollte das Sichtdreieck aus grundsätzlichen Erwägungen 22/52 m betragen, da die Einmündung ca. 50 m vom Ortsschild entfernt und die Sicht wegen der anschließenden Kuppe ungünstig ist. Die Festsetzung eines Stop-Zeichens sollte nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein, sondern u. U. aufgrund verkehrsrechtlicher Notwendigkeiten unter Beachtung der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der hier vorgetragenen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden die Angaben für die Sichtwinkel im Plan beibehalten.

ange auch heu-
aus meiner vor-
30.09.85 sind i
n Bebauungspl

Unabhängig davon, werden auch die Möglichkeiten weiter untersucht, durch die Festsetzung eines Stop-Zeichens die Sichtlänge auf der Danziger Straße, insbesondere auch den topographischen Verhältnissen besonders anzupassen.

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

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen 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 und Wege

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Straßen- und Wegeflächen sind vorhanden. Hier wird es lediglich um zukünftige Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen gehen, die durch die Gemeinde Lehre vorgesehen sind.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung +)
- Grenzregelung +)
- Enteignung +)

+) Diese Maßnahmen kommen 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
(ist nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Lehre stehen).
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahme einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung
(Das Baugebiet ist vorhanden. Hier wird es sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen handeln, insbesondere dort, wo neue rückwärtige Flächen erschlossen werden).

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

Eine Kostenberechnung im einzelnen ist nicht erforderlich, da der Gemeinde Lehre durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans über die bereits in den wirksamen Planfassungen enthaltenen Regelungen, keine weiteren Kosten entstehen. Es handelt sich lediglich um Ergänzungen bzw. in Zukunft Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließungsanlagen. Sofern dafür Kosten entstehen, werden diese nach den geltenden Regelungen innerhalb der Gemeinde Lehre erhoben.

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind über die bereits in den wirksamen Planfassungen getroffenen Regelungen keine weiteren öffentlichen Straßen und Wege sowie Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Gemeinde Lehre vorgesehen. Überwiegend sind die Erschließungsanlagen vorhanden. Es wird hier lediglich zukünftig Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen geben. Die Entwässerungsanlagen sind vorhanden. Sie werden in den Kanal zur Ortslage Flechtorf eingeführt. Auch hier sind lediglich Ergänzungen, insbesondere in Teilbereichen, erforderlich. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Flechtorf eingeleitet.

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

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist überwiegend vorhanden. Ergänzungen werden durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Die Kosten werden nach den geltenden Regelungen innerhalb der Gemeinde verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

...en.
...geleitet.
...et wohnenden oder
...wirklichkeit des P
...ale Maßnahmen ni
...che nachteilige
...sozialen Ver

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem.

§ 2a (6) BBauG vom 23. Dezember 1986
bis 26. Januar 1987.

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung

am 14. Mai 1987

durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung
und Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen
Stellungnahmen mit Beschlüssen und Begründungen zu diesen
Einzelanträgen der Gemeinde beschlossen.

18 OKT 1987

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)



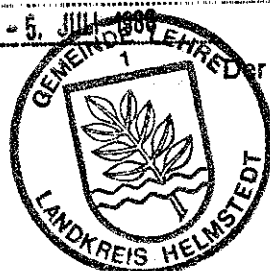
.....
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende
~~Abschrift~~/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung
der/des Begründung zum B-Plan Kasenberg (Seite 1-12)

(Bezeichnung des Schriftstücks)

übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

Lehre, den



Der Gemeindedirektor

2. v. Kersch

vgl.
buz
vgl.