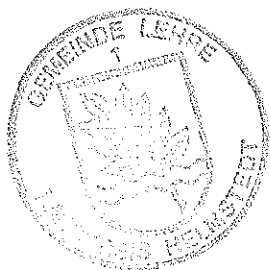


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 29. April 2009


(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT LEHRE

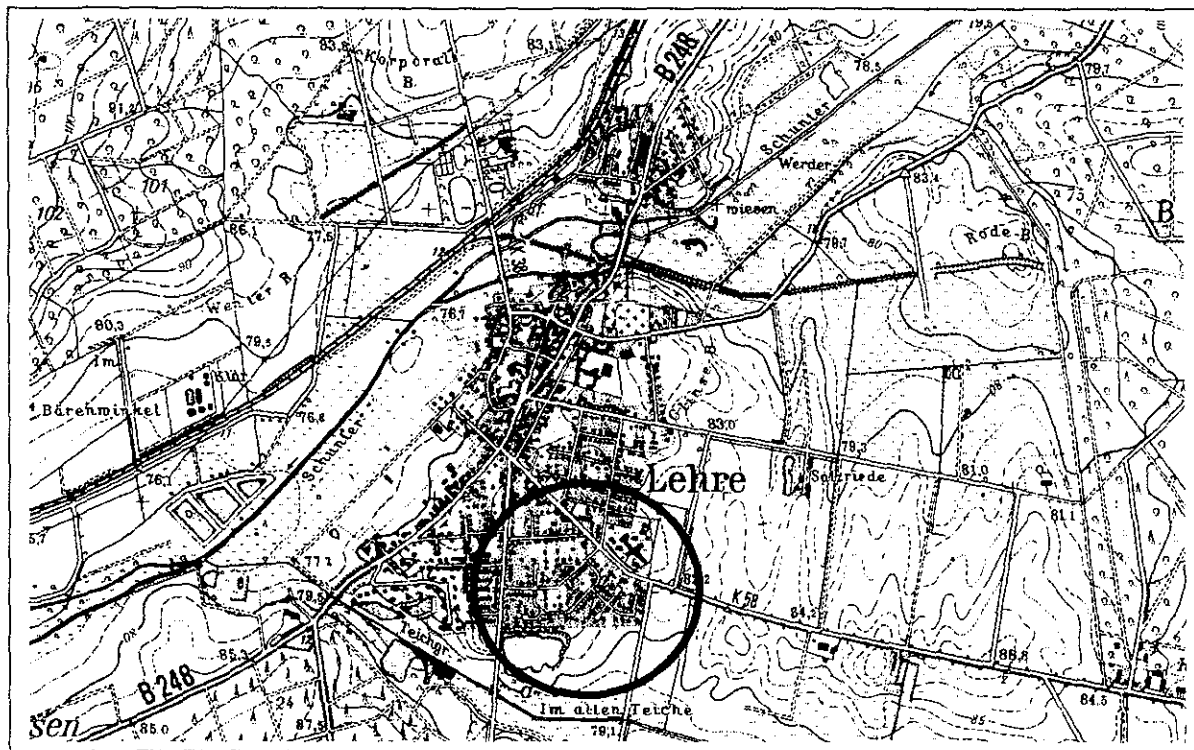
BIRKENFELD OST II 5. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIRKENFELD OST II", 5. ÄNDERUNG GEMEINDE LEHRE, LANDKREIS HELMSTEDT



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt –
Landesvermessung

ÜBERSICHT M 1 : 25.000



BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE

2007 - 2009

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

INHALT:

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2	RAUMORDNUNG	4
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN	4
1.4	PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.0	UMWELTBERICHT	6
2.1	EINLEITUNG	6
2.1.1	INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	6
2.1.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	6
2.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.2.1	BESTAND	7
2.2.2	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	7
2.2.3	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	7
2.2.4	PLANUNGSALTERNATIVEN	8
2.2.5	WECHSELWIRKUNGEN	8
2.3	ZUSATZANGABEN	8
2.3.1	VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	8
2.3.2	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	8
2.3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	9
3.0	KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGS-PLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	9
4.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
5.0	ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	11
5.1	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	11
5.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.3	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN	11
6.0	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	11
6.1	ZIEL DER PLANUNG	11
6.2	VERFAHRENSABLAUF/ABWÄGUNG	12
7.0	VERFAHRENSVERMERK	13

BEGRÜNDUNG

In Kraft getretene Fassung

Bebauungsplan "Birkenfeld Ost II", 5. Änderung
Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.850 Einwohner und ist durch ihre Lage zwischen den Großstädten Braunschweig und Wolfsburg charakterisiert.

Nach landesplanerischen Zielen liegt die Gemeinde in der Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen ¹⁾. Die Ortschaft Lehre ist nach regionalplanerischen Vorgaben Grundzentrum innerhalb der Gemeinde. Im Rahmen der dezentralen Konzentration ist Lehre diese Funktion zugewiesen. Angrenzend an die Ortschaft verläuft im Norden, Westen und Süden ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft – im Süden teilweise mit linienhafter Ausprägung 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 überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die Autobahn A 39 (Wolfsburg – A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute über Buslinien abgewickelt. Die Ortschaft Lehre hat zur Zeit ca. 4.350 Einwohner.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" und seine Änderungen bezieht sich auf einen Bereich südwestlich der Boimstorfer Straße am Übergang zur freien Landschaft. Gleichzeitig besteht eine örtliche Bauvorschrift.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,3 ha große Fläche, für die allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise festgesetzt sind. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche örtliche Bauvorschrift, die zu einer homogenen Gestaltung des Baugebietes beigetragen hat.

Der 5. Änderung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne aus den 80er Jahren zugrunde. Die örtliche Bauvorschrift ist mit dem Stand der 1. Änderung zugleich Neufassung für das Baugebiet "Birkenfeld – Ost II" gültig und wird parallel im Rahmen der zweiten Änderung weiterentwickelt.

Durch die Änderung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei erhöht, ohne dass dabei das zulässige Maß der Versiegelungen verändert würde. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,5 erhöht. Da die Festsetzung von Sichtdreiecken innerhalb der Baugebiete nicht mehr erforderlich ist, entfallen diese im Interesse einer flexibleren Ausnutzung der Grundstücke. Aus dem gleichen Grund werden die Regelungen zu Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen aufgegeben. Gleichzeitig wird, um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, in der örtlichen Bauvorschrift der Mindestabstand der Gauben zu den Giebeln von 2,0 m auf 1,20 m reduziert. Sie werden auf einer Länge bis zu zwei Drittel der zugehörigen

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der Fassung von 2008 (LROP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RRÖP)

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Dachlänge zugelassen. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Um dies im Bebauungsplan deutlich zu machen, sind die übernommenen Planinhalte und die geänderten Planinhalte in der Planzeichenerklärung aufgeführt. Die Gemeinde hat sich zu dieser Vorgehensweise entschlossen, um deutlich darzustellen, worauf die Änderung beschränkt ist.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da alle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) letzter Satz BauGB).

1.2 RAUMORDNUNG

Lehre übernimmt in der Gemeinde die Funktion des Grundzentrums (D 1.5 03). Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine besonderen zeichnerischen Festlegungen enthalten. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst zu haben, da der Planung rechtskräftige Bebauungspläne zugrunde liegen. Das Quartier ist vollständig bebaut.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" soll es ermöglicht werden, die Dachgeschosse im Baugebiet besser auszunutzen. Insofern wird es erforderlich, grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, wo bisher nur ein Geschoss zulässig war.

Durch die Veränderung der örtlichen Bauvorschrift dahingehend, dass Gauben künftig nicht 2,0 m sondern nur noch 1,20 m Abstand zu den Giebeln halten müssen, können die Dachgeschosse soweit ausgebaut werden, dass sie als Vollgeschoss zu betrachten sind. Aufgrund der homogenen Gestalt des Baugebietes soll es jedoch nicht ermöglicht werden, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dach zu errichten. Insofern wird an den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift zu den Kniestöcken und Geschosshöhen festgehalten und gleichzeitig für die Bebauung innerhalb des Gebietes südlich der Bebauung an der Boimstorfer Straße eine maximale Traufhöhe von 4 m festgeschrieben.

Aufgrund der Geringfügigkeit der vorgenommenen Änderungen ist mit erheblichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen.

1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Alle Planinhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne "Birkenfeld Ost II" mit Örtlicher Bauvorschrift und der bisherigen vier Änderungen werden in die Planfestsetzungen der 5. Änderung übernommen mit Ausnahme der Geschosshöhe, der Grundflächenzahl und der Sichtdreiecke im Innenbereich sowie der Regelungen zu Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen. Hier wird künftig statt eingeschossiger Bauweise zweigeschossige Bauweise zugelassen. In Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift wird es so ermöglicht, eine größere Wohnfläche in den Dachgeschossen zu realisieren, so dass diese als zweites Vollgeschoss zu bewerten sind. Die Änderung ermöglicht somit eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Baugebietes und die Umsetzung zeitgemäßer Ansprüche an die Wohnfläche, ohne gänzliche Neubauten zu erfordern. Für die Bereiche, in denen die örtliche Bauvorschrift nur Dachneigungen bis zu 30° zulässt, wird durch die Planung nur in sehr begrenztem Umfang eine weitere Ausnutzung der Obergeschosse ermöglicht. So kann jedoch das Gesamtbild des Quartieres gewahrt werden. Es wird so jedoch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen, da Nachverdichtungen ermöglicht werden. Um die weiteren Planfestsetzungen dieser Zielsetzung anzupassen, wird die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Um jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die Gestalt des Quartiers gewahrt wird, wird die maximale Traufhöhe im Innenbereich auf 4 m begrenzt.

Durch die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" ist die Realisierung eines mit Städtebauförderungsmitteln durchgeführten städtebaulichen Ideenwettwerbes gesichert worden. Die vorhandenen Reihenhäuser, deren Errichtung aufgrund der früher praktizierten gemeinsamen Betrachtung ganzer Reihenhauseinheiten erfolgt ist, unterliegen dem Bestandsschutz. Durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl für diese Bereiche wäre für die Zukunft nicht mehr gewährleistet, dass das einheitliche Gestaltungsbild gewahrt bliebe. Planungsziel der Gemeinde ist es, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes zeitgemäße Dachausbauten zu ermöglichen, ohne die Gesamtgestalt des Baugebietes zu verändern. Insofern wird es als angemessen erachtet, dass in den genannten Reihenhauseinheiten eine weitaus umfangreichere Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses nicht gegeben wird. So wird gesichert, dass die Gesamtgestalt des Baugebietes "Birkenfeld Ost II" gewahrt wird.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Anwohner bewusst für eine Wohnung oder ein Haus/Reihenhaus in diesem Quartier entschieden haben und sich über die räumlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten im klaren sind. Das Gesamtbild des Quartieres wird als eine besondere Qualität angesehen, die es zu wahren gilt.

Die formal nicht mehr erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb des Baugebietes entfallen, um die Baugrundstücke gegebenenfalls flexibler nutzen zu können. Aus dem gleichen Grund entfällt die bisherige textliche Festsetzung Ziffer 3, die Regelungen zu Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen traf. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben soll künftig beispielsweise auch die Errichtung von Gartenhäusern außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. So wird insgesamt die zeitgemäße Ausnutzung des Quartiers ermöglicht.

Gleichzeitig werden die Gebäude in die Baugrenzen einbezogen, für die zwischenzeitlich Baugenehmigungen aufgrund von Befreiungen erteilt wurden oder für die die Regelungen der textlichen Festsetzung Ziffer 1 in Anspruch genommen wurden.

2.0 UMWELTBERICHT

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens nach erfolgter Abstimmung über die Umweltprüfung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

2.1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

2.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Birkenfeld Ost II" und seine vier Änderungen setzen für den ca. 7,3 ha großen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger, offener Bauweise fest. Entlang der Straßen wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben.

Die vorliegende 5. Änderung wird durchgeführt, um einen effizienteren Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen. In Verbindung der künftig zulässigen zweigeschossigen Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, die künftig Gauben in einem Abstand 1,20 m zum Giebel statt bisher 2,0 m auf zwei Dritteln der Länge des zugehörigen Dachabschnittes zulassen, wird es ermöglicht, dass die Wohnfläche der Dachgeschosse so groß wird, dass sie als Vollgeschoss zu werten ist. Die Planung dient dazu in dem seit den 80er Jahren bestehenden Baugebiet zeitgemäße Wohnansprüche realisieren zu können. Um den Charakter der vorhandenen homogenen Bebauung zu sichern und auszuschließen, dass zwei Vollgeschosse plus Dach entstehen, wird im Innenbereich die maximal zulässige Traufhöhe auf 4 m begrenzt.

Da alle Eingriffe bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Planung zulässig waren, ist ein Ausgleich gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB nicht erforderlich. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

2.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{4) 5)}

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁶⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig ²⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt, der eingesehen werden konnte, und des Landschaftsplanes der Gemeinde Lehre als Vorentwurf abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für den Planbereich werden bei der Bewertung der Umweltbelange die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" zugrunde gelegt und dem sogenannten Baurechtskompromiss in § 1a Abs. 3 BauGB gegenübergestellt. Danach ist der Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 BESTAND

Nach den Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Planwirkungsbereich frei von umweltbezogenen Vorrang- oder Vorsorgefestlegungen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und seine Änderungen sind die bereits bebauten Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Planbereich befindet sich in der Einfugschneise zum Flughafen Braunschweig – Wolfsburg in Waggum. Durch Überflüge ist mit Fluglärm zu rechnen.

2.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes wird es lediglich ermöglicht, die Dachgeschosse so weit auszubauen, dass sie als 2. Vollgeschoss gelten. Insofern wird eine erhebliche Veränderung des Umweltzustandes durch die Planung nicht verursacht.

Im Hinblick auf die Überflüge von Flugzeugen im Anflug auf den Flughafen Braunschweig – Wolfsburg kommt es durch die Planung zu keinerlei Veränderungen.

2.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine größere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Um die Gestalt des Baugebietes nicht grundsätzlich zu verändern, wird an der örtlichen Bauvorschrift bis auf den einzuhal-

⁵⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁶⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

tenden Mindestabstand der Gauben zu den Giebeln festgehalten. Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4 m festgesetzt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden so vermieden bzw. minimiert.

2.2.4 PLANUNGSAalternativen

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift bliebe es bei der sehr begrenzten Nutzbarkeit der Dachgeschosse. Um höhere Wohnflächenansprüche realisieren zu können, käme anderenfalls nur die Entwicklung eines neuen Baugebietes mit einem höheren Ausnutzungsgrad in Betracht.

2.2.5 WECHSELWirkungen

Wechselbeziehungen von Belang werden durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

2.3 ZUSATZAngaben

2.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und die eingeholten Gutachten und Stellungnahmen ausgewertet. Aufbauend auf der Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

Weiterhin werden die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Helmstedt, des Landschaftsplans der Gemeinde Lehre, Bodenübersichtskarten sowie das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz (NLWKN) und der bestehende Bebauungsplan ausgewertet.

2.3.2 UBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWirkungen AUF DIE UMWELT

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei weiteren Bauleitplänen wird die Gemeinde ihre Erfahrungen aus diesem Bebauungsplan berücksichtigen. Insbesondere ist die Gemeinde hier auch auf Hinweise und Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen, sofern die Durchführung des Bebauungsplanes nach deren Erkenntnissen erhebliche, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt haben sollte.

2.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende 5. Änderung wird durchgeführt, um einen effizienteren Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen. In Verbindung der künftig zulässigen zweigeschossigen Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 mit den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, die künftig Gauben in einem Abstand 1,20 m zum Giebel statt bisher 2,0 m auf zwei Dritteln der Länge des zugehörigen Dachabschnittes zulassen, wird es ermöglicht, dass die Wohnfläche der Dachgeschosse so groß wird, dass sie als Vollgeschoss zu werten ist. Die Planung dient dazu in dem seit den 80er Jahren bestehenden Baugebiet zeitgemäße Wohnansprüche realisieren zu können. Um den Charakter der vorhandenen homogenen Bebauung zu sichern und auszuschließen, dass zwei Vollgeschosse plus Dach entstehen, wird im Innenbereich die maximal zulässige Traufhöhe auf 4 m begrenzt.

Da alle Eingriffe bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Planung zulässig waren, ist ein Ausgleich gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB nicht erforderlich. Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

3.0 KOSTENVERURSACHENDE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

Durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keine weiteren Kosten verursacht. Alle Straßen und öffentlichen Anlagen im Gebiet sind bereits hergestellt.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Mit ihrem Schreiben vom 08.11.2007 weisen die **Harzwasserwerke** auf Folgendes hin:

Durch das o. g. Plangebiet verläuft unsere Wassertransportleitung Ecker, Durchmesser 600 mm. Oberhalb der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel vorhanden. Die Leitung liegt i. d. Regel in einem 6 m breiten Schutzstreifen, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vorgenannten Schutzstreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Um im Reparaturfall auch den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, ist der 6 m breite Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zu unserer Wasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen bitten wir, einen Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Im Bereich der Leitung soll kein Abtrag und keine Erhöhung des Geländes vorgenommen werden.

Wir bitten um Berücksichtigung der nachfolgenden Auflagen im Hinblick auf Planungen innerhalb unseres Schutzstreifens:

1. Innerhalb des Schutzstreifens – Achsabstand von der Wasserleitung < 1,5 m – sind keine Baum-, Hecken- oder Strauchpflanzungen erlaubt.
2. Innerhalb des Geländestreifens – Achsabstand von der Wasserleitung > 1,5 m und < 3,0 – sind flach wurzelnde Hecken- oder Strauchpflanzungen bis zu einer maximalen Wuchshöhe von 1,5 m erlaubt, wenn der auch Punkt 1 resultierende Sicht- und Zugangstreifen freigehalten wird.
3. Um die schnelle Behebung eines Leitungsschadens zu gewährleisten, sind innerhalb des gesamten Geländestreifens nur leicht entfernbare Bodenbefestigungen wie Pflaster, Gehwegplatten etc. zulässig. Entsprechendes gilt für Zäune, Sichtwände und Terrassenbegrenzungen. Die max. Zaunhöhe liegt bei 1,5 m. Betonfundamente sind generell nicht erlaubt.
4. Abtragungen und Aufhöhungen sind im Schutzstreifen (z. B. zur Anlage von Teichen oder Wällen) nicht zulässig.
5. Generell sind Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.
6. Bei Herstellung von Wegen innerhalb des 6 m breiten Geländestreifens mit Pflastersteinen erheben wir keine Einwände, wenn auf einen Randbalken mit Betonfundament verzichtet wird.

- Immissionsschutz

Mit ihrem Schreiben vom 26.11.2007 teilt die **Flughafen Braunschweig – Wolfsburg GmbH** Folgendes mit:

Aus Sicht der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH (FBW) als Betreiberin des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg sind naturgemäß angesichts der vorliegenden räumlichen Lage vor allem Fragen des Fluglärmschutzes zu diskutieren. Dieser Aspekt wurde u. a. auch schon im Raumordnungs- und im anschließenden Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Start-/Landebahn geprüft. Das Verfahren wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss des Niedersächsischen Landesbetriebs für Verkehr in Wolfenbüttel vom 15.01.2007 abgeschlossen.⁷⁾ Das im Verfahren ausgelegte Lärmgutachten zur Untersuchung der durch den Flugbetrieb auf die Umgebung einwirkenden Fluglärmimmissionen wurde sicher auch Ihnen vorgelegt; wir können es im Bedarfsfall aber gerne erneut als Datei für den Umweltbericht zur Verfügung stellen.

Ausweislich des Fluglärmgutachtens ist der plangegenständliche Bereich nicht von fluglärmschutzrechtlich relevanten Immissionen betroffen. Hiervon ist jedoch die subjektive Störwirkung des einwirkenden "Lärms" zu unterscheiden. Das bedeutet, dass infolge der erlaubten intensiveren Wohnnutzung in den Dachgeschossen somit der Anteil der Bevölkerung, die sich durch Überflüge – zumal in der Hauptrichtung – zusätzlich belästigt fühlt, zunehmen könnte. Zwar hat die Vergrößerung der den jeweiligen Immissionen ausgesetzten Fläche in den Dachgeschossen keine lärmphysikalische Relevanz, dies ist jedoch wiederum für das subjektive Lärmempfinden unerheblich.

⁷⁾ (Zuletzt am 17.11.2007) verfügbar unter:
http://www.strassenbau.niedersachsen.de/master/C33211522N27409625_L20_DO_I5213350.html

5.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

5.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Vorentwurf durchgeführt worden.

5.2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.10.2007 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.11.2007 durchgeführt.

5.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2008 über die Offenlage informiert und zu Stellungnahme bis zum 04.08.2008 aufgefordert worden.

5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Birkenfeld Ost II" hat gem. § 3 (2) BauGB vom 03.07.2008 bis zum 04.08.2008 öffentlich ausgelegen.

6.0 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 ZIEL DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Birkenfeld Ost II" und seine Änderungen sollen im Rahmen der 5. Änderung dahingehend geändert werden, dass eine effizientere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht wird. Zu diesem Zweck wird künftig eine zweigeschossige Bauweise bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 zugelassen. Gleichzeitig wird in der örtlichen Bauvorschrift der Mindestabstand von Gauben von bisher 2,0 m zum Giebel auf 1,20 m reduziert. Sie werden auf bis zu zwei Drittel der Länge des zugehörigen Dachabschnittes zugelassen. So wird die Realisierung größerer Wohnflächen im Dachgeschoss ermöglicht und dem Bedürfnis nach zeitgemäßen Wohnansprüchen nachgekommen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dort ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen Wohnbaufläche dargestellt.

6.2 VERFAHRENSABLAUF/ABWÄGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Es wurden keinerlei Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2007 mit Frist bis zum 30.11.2007.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07.2008 bis zum 04.08.2008.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen gewesen, dass es sich bei vorliegender Planung um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, so dass bereits Baurecht für das Gebiet besteht.

Während des Verfahrens wurden vom Landkreis Helmstedt Hinweise zu Diskrepanzen zwischen den bisherigen Baugrenzen und der realisierten Bebauung vorgebracht. Der Anregung folgend wurden die Baugrenzen vor der öffentlichen Auslegung so modifiziert, dass künftig diesbezüglich kein Missstand mehr vorliegt.

Weiterhin wurden Anregungen vorgebracht, die Festsetzungen zur Ausnutzung weiter zu liberalisieren. Dem wurde nicht gefolgt, da die Gestalt des Baugebietes auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes entwickelt und auch durch die künftigen Festsetzungen gesichert werden soll. Darüber hinaus wurden redaktionelle Hinweise zur einfacheren, rechtssicheren Lesbarkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes gegeben, denen zur sicheren Handhabung der Planung beim Vollzug, gefolgt wird.

Hinweise zu Fluglärm seitens des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg GmbH wurden in die Begründung aufgenommen, ebenso wie die Hinweise der Harzwasserwerke zu ihrer Leitungstrasse.

Alle Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lehre beschlossen. Der Begründung mit dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07.2008 bis 04.08.2008 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 26.03.2009 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "Birkenfeld Ost II", 5. Änderung beschlossen.

Lehre, den 30. März 2009

gez. Westphal
(Bürgermeister)

