

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
 3629 (1987), 3630 (1988), 3729 (1987), 3730 (1988)
 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
 Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 796/88

ÜBERSICHT M 1:25.000

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

Lehre, den - 6. Sep. 2000



Bürgermeister
A. Heine

~~**ANLAGE 2**~~

SATZUNG gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

GEMEINDE LEHRE

IN DEN WINDSTÜCKEN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt · Bohlweg 1 38100 Braunschweig

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

SATZUNG

der Gemeinde Lehre über die Einbeziehung einer Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „In den Windstücken“ in der Ortschaft Lehre (Abrundungssatzung).

Aufgrund der §§ 6 und 40 Absatz 1 Nr. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. V. m. § 34 Absatz 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Lehre in seiner Sitzung am 23.03.2000 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "In den Windstücken" in der Ortschaft Lehre werden gemäß den in den beigefügten ANLAGEN 1 und 2 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt in Kraft.

Lehre, den 11.04.2000

Denneberg
gez. ~~Ehrenberg~~
Der Bürgermeister

Siegel

benötigt:
- 6. Sep. 2000
Der Bürgermeister
i. A. *Heine*



Die Satzung wurde im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 20 des 53. Jahrgangs vom 03.05.2000 bekanntgemacht. Die Satzung ist damit am 03.05.2000 in Kraft getreten.

Siegel

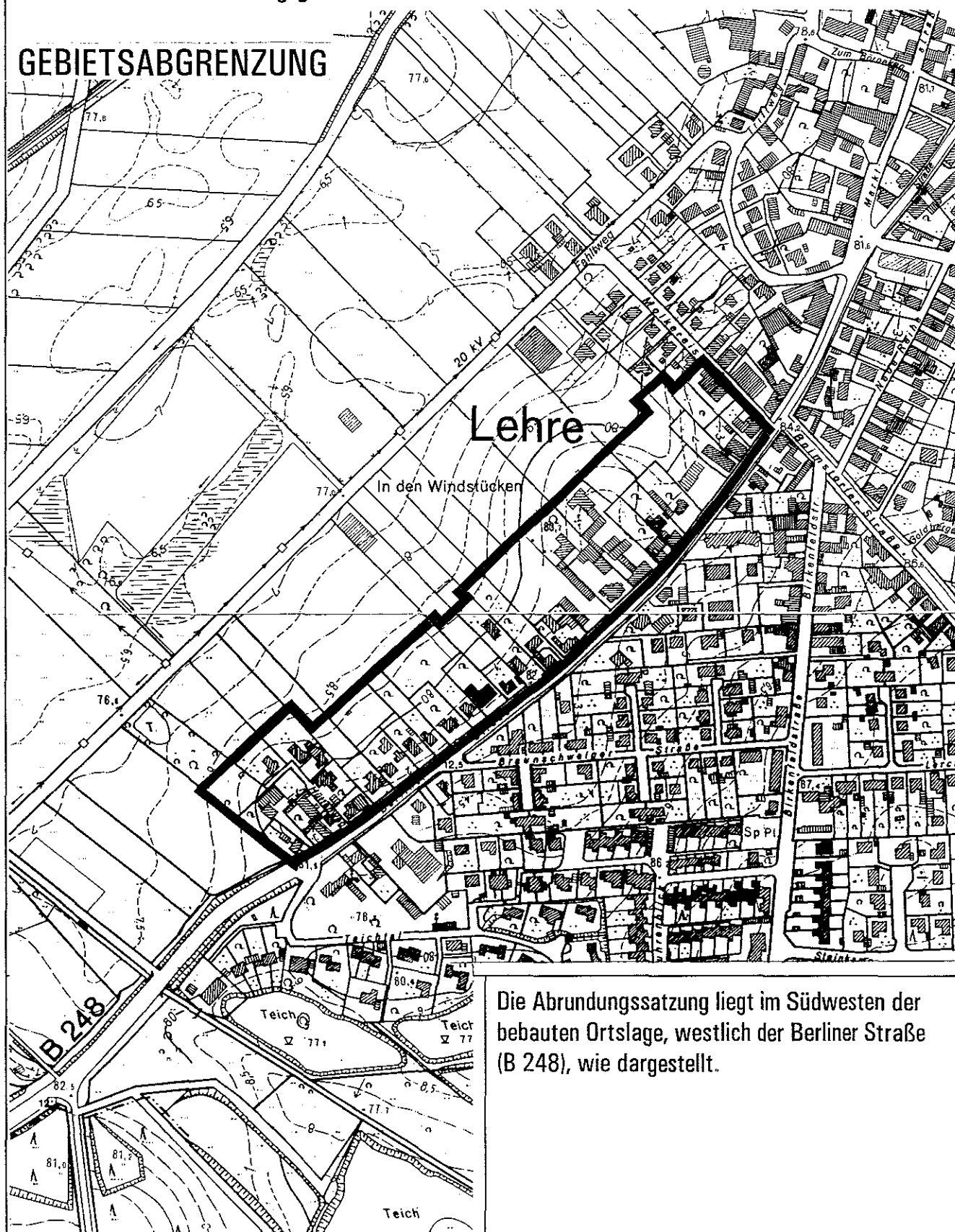
Lehre, den 30.06.2000
Der Bürgermeister
i.A. gez. Heine

**GEMEINDE
LANDKREIS
ABRUNDUNGSSATZUNG**

**LEHRE, ORTSCHAFT LEHRE
HELMSTEDT
IN DEN WINDSTÜCKEN**

ANLAGE 1 zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

GEBIETSABGRENZUNG



Die Abrundungssatzung liegt im Südwesten der bebauten Ortslage, westlich der Berliner Straße (B 248), wie dargestellt.

BEGRÜNDUNG

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG 08/00 Bu/BF

zur Satzung über die Festlegung für den im Zusammenhang bebauten Teil der Ortschaft Lehre „In den Windstücken“ der Gemeinde Lehre (Abrundungssatzung) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Satzungsbereich

Der Satzungsbereich befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre als Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ sowie Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bauflächen nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung, d.h. im vorliegenden Fall überwiegend als gemischte Baufläche, dargestellt.

Das Satzungsgebiet erstreckt sich entlang der Berliner Straße (B 248) vom Orts- eingang bis zur Einmündung Molkereistraße. Straßenbegleitend befindet sich seit Jahrzehnten eine Bebauung, die hinsichtlich ihrer Nutzung als gemischte Struktur im Sinne von § 6 BauNVO zu bezeichnen ist. In der vergangenen Jahren hat sich in Verlängerung der Straße Hüttenweg sowie auf einigen rückwärtigen Grundstücksteilen eine weitere Bebauung vollzogen. Mit der vorliegenden Satzung verfolgt die Gemeinde Lehre das städtebauliche Ziel, die Bebauung gegenüber den landwirtschaftlichen Freiflächen abzurunden und somit einigen weiteren hinterliegenden Grundstücken eine Bebauung im Sinne von § 34 BauGB zu ermöglichen.

Das Satzungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,77 ha. Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist bereits bebaut; eine Einbeziehung in den Satzungsbereich ist jedoch erforderlich, um Kriterien für eine zukünftige Bebauung gem. § 34 BauGB zu formulieren.

- Festsetzungen

Der § 34 Abs. 4 BauGB eröffnet die Möglichkeit, in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen. Die Gemeinde macht hiervon für diejenigen Teilflächen, die für eine zukünftige Bebauung anstehen, Gebrauch. Die neu zu bebauenden Flächen liegen im Nordwesten des Satzungsgebietes am Übergang zur freien Landschaft. Hier soll abweichend von der bestehenden Bebauung entlang der Berliner Straße die Bodenversiegelung reduziert werden. Deshalb wird ein Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist es städtebaulich beabsichtigt, die Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft abzustufen. Insofern wird für die bisher unbebauten Flächen nur ein Vollgeschoß zugelassen gegenüber der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Berliner Straße. Darüber hinaus wird zur besseren Einbindung des Satzungsbereiches in das Landschaftsbild an den äußeren Grenzen der bisher unbebauten Bereiche eine Pflanzbindung festgesetzt. Die heckenartige Bepflanzung ist auch Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Satzung vorbereiteten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Alle Festsetzungen werden vorgenommen, um der Ortsrandsituation in Teilbereichen des Satzungsgebietes gerecht zu werden. Darüber hinaus sind durch die Eigenart der näheren Umgebung für bauliche Vorhaben hinreichende Regelungen gegeben. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Satzungsbereich bzw. der unmittelbaren Umgebung kann ein Bauvorhaben einwandfrei nach § 34 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der eindeutigen städtebaulichen Situation der Umgebung kann insofern auf weitergehende Regelungen in der Satzung verzichtet werden.

Durch die Berliner Straße, den Hüttenweg und die Molkereistraße ist der Bereich voll erschlossen. Die Erschließung der neu zu bebauenden Bereiche ist darüber hinaus privatrechtlich über Wegerechte zu sichern. Der Neubau/Ausbau von öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

- Grünordnung

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Nach § 34 Abs. 4 BauGB ist für eine Abrundungssatzung der § 1a BauGB anzuwenden; die Eingriffsregelung ist abzuhandeln.

Der Satzungsbereich mit seiner Größe von etwa 5,77 ha ist bereits überwiegend bebaut. Die Freibereiche um die Gebäude sind entweder als Hofflächen versiegelt oder als Gärten/Ziergärten gestaltet. Eine Grünfläche hinter dem Schulgrundstück, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird als solche belassen. Hier wird – der tatsächlichen Nutzung entsprechend – die Nutzung als privates Gartenland festgeschrieben; eine Überplanung der Fläche zum Zweck der Bebauung würde der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan widersprechen und hätte somit entweder das Genehmigungserfordernis der Satzung oder eine Flächennutzungsplanänderung zur Folge.

Ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf Flächen von etwa 1,82 ha Größe durch die Satzung vorbereitet. Nur dieser Bereich ist hinsichtlich der Abhandlung der Eingriffsregelung zu untersuchen; denn hier kann aufgrund der Satzung ein weiterer Eingriff stattfinden. Die anderen Bereiche des Satzungsgebietes werden hinsichtlich der Abhandlung der Eingriffsregelung außer Acht gelassen. Hier waren die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. sie waren auch vorher im Sinne von § 34 zulässig (§ 1a (3) Satz 4 BauGB).

Die zur Zeit unbebauten Flächen stellen sich zur Zeit wie folgt dar:

Die bisher unbebauten Freibereiche, die nunmehr einer Bebauung zugeführt werden sollen, stellen sich überwiegend als Haus- bzw. Ziergärten dar. Als Gehölze sind neben den vereinzelt Obstbäumen und heimischen Sträuchern vor allem Nadelgehölze anzutreffen. Eine Randeingrünung gegenüber den im Nordwesten anschließenden Ackerflächen ist auf einigen Flurstücken bereits vorhanden. Ein kleiner Teil des Plangebietes (Flurstück 34/4) wird als Wiese intensiv genutzt. Im Bereich des Flurstücks 233/18 reicht eine intensive Ackernutzung in den Satzungsbereich. Eine Bodenversiegelung ist bereits in den Bereichen 234/10 und 236/15 vorzufinden; hier sind Abstellflächen im größeren Umfang vorhanden.

Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation wird der Eingriff durch eine Bebauung als zulässig gewertet. Die Schutzgüter, vor allem der Arten und Lebensgemeinschaften, sind hier nur von geringer Bedeutung.

Durch die mögliche Bodenversiegelung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 findet eine Beeinträchtigung statt; nach einer Bebauung sind die Flächen nur noch von geringer Bedeutung. Der vorbereitete Eingriff wirkt sich in erster Linie aufgrund der vorgefundenen Situation auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser aus, bedingt durch die mögliche Versiegelung.

Um die Einbindung einer neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erzielen, soll am Übergang zur freien Landschaft eine heckenartige Bepflanzung angelegt werden. Daher braucht die Bepflanzung auch erst im Zusammenhang mit der jeweiligen Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen umgesetzt zu werden. Aufgrund der zum Teil bebauten und bepflanzten Grundstücke und der Tatsache, daß sich bei den bisher unbebauten, zur Abrundung herangezo-

genen Flächen um Böden handelt, die in ihrem Natürlichkeitsgrad von allgemeiner bis geringer Bedeutung sind, ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,3 erforderlich. Für diesen Ausgleich wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Pflanzung der Ortsrandeingrünung (ca. 0,15 ha) aufgewertet. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt. Ein Eingriff gem. § 8a BNatSchG liegt insofern nur in sehr geringem Maße vor. Es besteht daher nur nach Auffassung der Gemeinde Lehre kein Bedarf, gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Durch das Erfordernis, das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sowie durch die vorgenommenen Festsetzungen sind hinreichende Regelungen getroffen.

- Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen:

Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, daß südöstlich eine Altablagerung an den Satzungsbereich grenzt (östlich der B 248 am "Teichtal" und vermutlich westlich der B 248). Die genaue Ausdehnung ist noch nicht bekannt. Der Kreis beabsichtigt, gezielte Nachermittlungen durchführen zu lassen und wird der Gemeinde sich hieraus ergebende Kenntnisse mitteilen.

Archäologische Fundstellen sind im Satzungsbereich nicht bekannt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bodenfunde auftreten. Diese sind dann den zuständigen Behörden oder der Gemeinde zu melden.

Auf die Belange der Landwirtschaft wird seitens der Landwirtschaftskammer Hannover hingewiesen. Hofstellen bzw. Wirtschaftsgebäude von zwei landwirtschaftlichen Betrieben liegen im Nahbereich des Satzungsgebietes. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb nutzt Wirtschaftsgebäude nördlich des Fahltweges. Folgende Ausführungen werden gemacht:

- Nordöstlich des Plangebietes (Flurstück 237/33), ca. 30 m bis zur Plangrenze wurde 1995 eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle errichtet, in der u. a. Getreidelagerung (mit Belüftung) stattfindet.
Zukünftige Anwohner sind auf die landwirtschaftliche Nutzung und auf zeitweise auftretende Immissionen (Lärm, Staub etc.) ausdrücklich hinzuweisen. Die landwirtschaftliche Nutzung darf durch die Baumaßnahme nicht eingeschränkt werden.
- Auf dem Flurstück 234/4 befinden sich mehrere Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das südlich liegende Gebäude wird zur Lagerung von Wirtschaftsgütern und Unterbringung von Maschinen genutzt.
In den nördlich gelegenen Gebäuden, dessen äußere Abgrenzung ca. 95 m bis zur Plangrenze liegt, werden z. Z. 35 Sauen gehalten.
Eine Aufstockung des Bestandes ist wohl vorgesehen. U. a. ist kurzfristig geplant, Ferkelaufzuchtthütten (für ca. 50 – 60 Ferkel) im unbebauten Bereich zwischen beiden Wirtschaftsgebäuden aufzustellen. Bei der gegebenen Haltung sind aufgrund der Abstände und unter Einbeziehung der VDI-Richtlinie 3471 – Schweine – die Schutzabstände grundsätzlich eingehalten.
Bei einer Ausweitung der Produktion – u. U. auch durch Umnutzung der weiteren Wirtschaftsgebäude in südliche Richtung – sind u. E. Einschränkungen in der Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes zu erwarten.

- Schlußbemerkung

Die exakte Lage der Fläche, die dem Innenbereich zugeordnet wird, ist auf den beiliegenden Karten im Maßstab M 1 : 5.000 und M 1 : 1.000 dargestellt. Die Karten sind Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1 und 2).

Diese Begründung wurde in der Ratssitzung am 23.03.2000 beschlossen.

Lehre, den 11.04.2000

Denneberg
gez. Ehrenberg
(Bürgermeister)

Siegel

benichtigt
- 6. Sep. 2000
Der Bürgermeister
i. A. *Stille*

