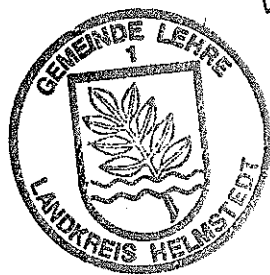


Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 02. Jan. 2005

(Bürgermeister)



GEMEINDE LEHRE

WINDMÜHLENWEG

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

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

BEGRÜNDUNG

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

zum Bebauungsplan "Windmühlenweg", 1. Änderung,
der Gemeinde Lehre, Ortschaft Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Nach raumordnerischen Zielen ist die Ortschaft Lehre Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Im Ordnungsraum sind vor allem solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, der Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen, die Umwelt- und Lebensbedingungen verbessern u. a. m.^{1) 2)}

Das Grundzentrum Lehre, dessen Einwohnerzahl bei ca. 11.600 Personen liegt, ist über die Kreisstraße K 37 in Richtung Osten und weiter über die Bundesstraße B 248 zu erreichen. Auf diesem Wege besteht auch Anschluß an die Autobahn A 39. In Richtung Westen führt die Landesstraße L 293 in die Nachbargemeinde Meine.

1.1 RAUMORDNUNG

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist Lehre als Grundzentrum (D 1.6 01 – D 1.6 03) mit den Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.5 03) festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der raumordnerischen Zielsetzung, indem er eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche vorbereitet. Auf diese Weise wird das charakteristische Ortsbild erhalten. Der Plangeltungsbereich ist im RRÖP ohne besondere Festlegungen enthalten. Er umfaßt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Windmühlenweg", zugleich 1. Änderung "Lehre Nord", "Lehre VI" und "Lehre Flur 5".

Die Planung ist gem. § 1 (4) BauGB an die Ziel der Raumordnung angepaßt.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt, die seit dem 11.04.1996 wirksam ist. Für den Plangeltungsbereich ist dort seit der Urfassung ein allgemeines Wohngebiet mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans "Windmühlenweg" bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Windmühlenweg", zugleich 1. Änderung "Lehre-Nord", "Lehre VI", "Lehre Flur 5". Dieser Bebauungsplan ist am 04.09.1987 vom Landkreis Helmstedt genehmigt worden.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfaßt zwei Flurstücke aus dem ursprünglichen Geltungsbereich im Südwesten. Hier war zuvor eine andere Straßenführung festgesetzt, die auf ein vorhandenes Gebäude, nämlich "Windmühlenweg 11" Bezug nahm. Dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen, so daß nunmehr unter wirtschaftlichen Aspekten eine Erschließung gewählt werden kann, die beidseitig neu bebaut werden kann. Damit wird dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig, 1995

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB erneut ausgelegt, da Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen werden müssen, um u. a. Konflikten zur bestehenden Nachbarschaft insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung vorzubeugen.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Windmühlenweg" wird erforderlich, um aufgrund des Wegfalls des Gebäudes "Windmühlenweg 11" die Erschließung für einen noch nicht bebauten Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes neu zu regeln, so daß unter wirtschaftlichen Aspekten eine beidseitige Bebauung der neuen Planstraße möglich wird. Änderungen hinsichtlich von Art und Maß der Bebauung sowie zur Stellung der baulichen Anlagen sind nicht beabsichtigt. Die Änderung beschränkt sich im wesentlichen auf die Erschließungsstraße. Hier wird nunmehr eine Wendeanlage vorgesehen, so daß das Müllfahrzeug ungehindert wenden kann. Dies ist aus Gründen der Sicherheit erforderlich.

Ferner werden Festsetzungen zur Höhenlage und zur Oberflächenentwässerung getroffen, um eine geordnete Entsorgung zu gewährleisten und die Höhenentwicklung gegenüber der bestehenden Nachbarschaft zu regeln.

1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Änderungsbereich umfaßt 0,63 ha. Für 0,55 ha ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger, offener Bauweise vorgesehen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entfällt die Geschosßflächenzahl. Da die Geschosßflächenzahl zuvor mit 0,4 festgesetzt war, würde nach der neueren Rechtslage ein Widerspruch zwischen der Grundflächenzahl von 0,3 und eingeschossiger Bauweise entstehen. Im Sinne des Rahmencharakters, den der Bebauungsplan haben soll, wird also auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl gänzlich verzichtet.

Um für die Bauherren die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke zu gewährleisten, wird eine Baufläche festgesetzt, deren Abstand zur Straße mit 3,0 m definiert wurde. Am Übergang zur Schunterniederung wird die Bau-grenze mit einem Abstand von 5,0 m festgelegt. Dies ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird im Hinblick auf eine Gebietsdurchgrünung festgesetzt, daß je angefangene 150 m² versiegelter Fläche ein baumartiges, ortstypisches, heimisches Laubgehölz zu pflanzen ist. Hierzu ist eine beispielhafte Pflanzenliste vorgegeben, in der Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche und Erle genannt werden. Des weiteren wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm für die Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt, um im Nebeneinander zur Nachbarschaft ein einheitliches Gesamtbild zu erzielen. Dabei wird der Bezugspunkt innerhalb der Straße definiert.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im Plangeltungsbereich wird die Straßenführung verändert. Dies wird möglich, da das Gebäude "Windmühlenweg 11" abgebrochen wurde. Der Ausbau der neu geplanten Planstraße ist in einer Breite von nurmehr 6,0 m vorgesehen und soll in einem 18,0 m

großen Wendeplatz enden. Der Ausbau dieser Straße ist nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) geplant. Durch die geänderte Straßenführung wird es möglich, über die gesamte Länge der Straße eine beidseitige Bebauung zu realisieren.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs soll beim Straßenausbau durch den Nachweis von Parkplätzen im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von 2 : 1 Rechnung getragen werden. Darüber hinaus ist den Anforderungen an Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken bei der Realisierung durch einen geeigneten Nachweis nachzukommen.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Für Kleinkinder (bis 6 Jahre) kann davon ausgegangen werden, daß auf den neu festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind

Da der Bebauungsplan nur die Erschließungsanlagen in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ändert, geht die Gemeinde davon aus, daß ein weiterer Nachweis über Spielmöglichkeiten nicht erforderlich ist.

- Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Hier wird zur Erschließung der neuen Stichstraße eine Erweiterung erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung wird vom Wasserverband Weddel-Lehre übernommen. Unbelastetes Oberflächenwasser aus Niederschlägen soll nach den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes auf den privaten Grundstücken in Mulden oder Zisternen zur Versickerung und Gartenbewässerung gesammelt werden. Es wird durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzung Ziff. 2) festgesetzt, daß der Abfluß des Oberflächenwassers nicht mehr als die natürliche Abflussmenge betragen darf (15 l/sec pro ha). Aufgrund der erhöhten Lage des Plangeltungsbereiches werden evtl. Nachteile für die bestehende Nachbarschaft östlich und westlich der zu bebauenden Grundstücke so nicht entstehen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr Lehre) zu regeln.

1.5 UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Windmühlenweg", zugleich 1. Änderung "Lehre-Nord", "Lehre VI" und "Lehre Flur 5" dar. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden bereits allgemeine Wohngebiete mit dem gleichen zulässigen Maß der baulichen Nutzung und einer Erschließungsstraße in einer Breite von 7,0 m rechtskräftig festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung wird insofern keine neue Versiegelung gem. § 19 (2) BauNVO ermöglicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 b wird insofern nicht durchgeführt.

- Grünordnung und Landespflege

Der Plangeltungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei eingeschossiger Einzelhaus- und Doppelhausbauweise festgesetzt. Darüber hinaus ist eine 7,0 m breite Stichstraße

rechtskräftig festgeschrieben. Durch die vorliegende Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Die Straßenbreite wird auf 6,0 m reduziert. Insofern findet ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft nicht statt.

Um dennoch eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild nach heutigem Erscheinungsbild der Umgebung zu gewährleisten und der Nachbarschaft zur Schunter Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, daß je angefangene 150 m² neu versiegelter Fläche ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz auf den privaten Grundstücken zu pflanzen ist. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 0,6 m über dem Bezugspunkt wird die natürliche Höhenentwicklung des Geländes unterstrichen und somit ein harmonisches Gesamtbild mit der Nachbarbebauung erreicht. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück gespeichert bzw. versickert werden. Um aufgrund der erhöhten Lage des Plangeltungsbereiches potentiellen Konflikten mit den Nachbarn im Westen und Osten entgegenzuwirken, wird festgesetzt, daß die Abflussmenge des Oberflächenwasser die natürliche Abflussmenge (15 l/sec pro ha) nicht überschreiten darf. Durch die gewählten Festsetzungen und die Vorgehensweise erachtet die Gemeinde die Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als erfüllt.

- Altablagerungen/ Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde sind Altablagerungen im Planbereich und seiner näheren Umgebung z. Zt. nicht bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist die Gemeinde hierüber zu informieren.

Das rd. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Durch die vorliegende Planung soll unter wirtschaftlichen Aspekten eine bessere Ausnutzung des rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Dazu wird die Lage der Straße verändert. Dies wird möglich, da das Gebäude "Windmühlenweg 11" abgerissen werden kann. Hierzu gibt es eine Beschlußlage des Rates, daß beim Abriß der Nachweis zu erbringen ist, daß kein mit Asbest belastetes Baumaterial vorhanden ist. Sollte dieses Baumaterial doch vorhanden sein, so ist für eine ordnungsgemäße Entsorgung Rechnung zu tragen.

Zwischenzeitlich ist der Abriß bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, daß das Abbruchmaterial ordnungsgemäß entsorgt wurde.

1.6 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Helmstedt** weist in seiner Stellungnahme vom 13.05.2002 darauf hin, daß bei Realisierung der vorliegenden Planung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 NWG erforderlich werden kann, falls auch das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen versickert werden soll. Diese Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn nachgewiesen wird, daß eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf privaten Wohngrundstücken anfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Am 10.04.2003 weist er auf folgendes hin:

Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist Indiz dafür, daß neben der Versickerung auch eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken und schließlich eine Einleitung in einen Vorfluter beabsichtigt ist. Dafür bedürfte es – wie im Abschnitt 1.6 der Entwurfsbegründung bereits dargestellt – ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die **Avacon AG** erläutert in ihrer Stellungnahme vom 11.04.2002, daß für die Versorgung der neu hinzukommenden Wohnbebauung eventuell Erweiterungen der in der Nähe vorhandenen Versorgungsnetze erforderlich werden. Die Führung der neu zu legenden Strom- und Erdgasleitungen wird zu gegebener Zeit abgestimmt. Die Kosten der Netzerweiterungen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVB-GasV)" den Bauträgern angelastet.

- Wasserrechtliche Belange

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt mit Schreiben vom 21.05.2002 mit, daß seine Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt werden und daß diese Stellungnahme jedoch eine Stellungnahme in einem ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren nicht ersetzt. Dies wird mit einem Schreiben vom 28.03.2003 wiederholt.

- Lärmschutz

Dr. G. Heidler als Vertreter in der Lärmschutzkommission für den Flughafen Braunschweig gibt am 02.04.2003 folgende Stellungnahme ab:

Derzeit liegt dieses Gebiet bereits in der (erweiterten) Ein- bzw. Abflugschneise des Braunschweiger Flughafens. Sofern die im Zusammenhang mit der Start-/ Landebahn-Verlängerung Ost von der Gemeinde angestrebte Verswenkung zur Realisierung kommt, würde dieses Baugebiet von einem Überflug besonders betroffen sein. Aus diesem Grunde ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.7 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf vom 11.04.2002 bis 19.04.2002 durchgeführt. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgebracht; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 05.04.2002 bis zum 21.05.2002 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet und es wurden Änderungen in den zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.07.2002 bis zum 05.08.2002 stattgefunden, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2002 nochmals am Planverfahren beteiligt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Dritten nicht eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen Träger öffentlicher Belange führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise der Träger öffentli-

cher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen Darstellungen wurden nicht erforderlich.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 20.03.2003 bis zum 22.04.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung mit Schreiben vom 19.03.2003 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Die vorgetragenen Anregungen Träger öffentlicher Belange und Dritter führten zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Änderungen der zeichnerischen Darstellungen wurden nicht erforderlich.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Ein Straßenausbau der neuen Straße ist durch die Eigentümer vorgesehen. Sie werden die Straßen dann der Gemeinde übertragen.

Anzumerken ist, daß die Straße grundsätzlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war.

3.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsanlagen vorrangig herzustellen.

4.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 05.07.2002 bis 05.08.2002 und gem. § 3 (3) BauGB vom 20.03.2003 bis 22.04.2003 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 29.01.2004 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Windmühlenweg", 1. Änderung beschlossen.

Lehre, den 05. Mai 2004

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

