

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG
zum Bebauungsplan BEI DER SCHMIEDE, Gemeinde Lehre,
OS Groß Brunsrode, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg *) 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 **). 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 Groß Brunsrode ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisung orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Groß Brunsrode. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraßen K 35 und K 36.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre sowie aus der 9. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb der dörflichen Ortslage Groß Brunsrode in der Gemeinde Lehre zu decken. Gleichzeitig sollen die südlich der Dorfstraße gelegenen Hofstellen planrechtlich erfaßt und die gesamte Wohnsituation in diesem Teil von Groß Brunsrode, unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes der landwirtschaftlichen Betriebe, eindeutig geregelt werden.

*) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg v. 10.05.1972

**) vgl. Landesraumordnungsprogramm

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiet

(Dorfgebiet MD und eingeschränktes Dorfgebiet MDe)

Gemäß der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans bzw. der 9. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird die ART DER NUTZUNG des Baugebietes nördlich der Dorfstraße als EINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET und südlich der Dorfstraße als DORFGEBIET festgesetzt.

Damit wird erreicht, daß sich im eingeschränkten Dorfgebiet eine ländliche Wohnnutzung einschließlich Nebenerwerb, Kleintierhaltung etc. entwickeln kann. Gleichzeitig werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Bereich südlich der Dorfstraße werden durch die Festsetzung Dorfgebiet der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe planrechtlich abgesichert. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die weitere Entwicklung des Ortskerns sich an den vorhandenen dörflichen Strukturen Groß Brunsrodes orientiert und in diesem Sinne auch weiter verläuft. Das MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise orientieren sich an der Umgebung des Planwirkungsbereiches sowie an den in Groß Brunsrode üblichen Bauformen.

- Straßenverkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von der Dorfstraße aus. Der Straßenausbau im nördlichen Teil ist entsprechend der Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen (EAE) verkehrsberuhigt vorgesehen. Zusätzlich wird das Planungsgebiet von Osten her durch einen Fußgängerweg erschlossen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Die im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung PARKANLAGE soll den gemeinschaftlichen Aktivitäten innerhalb des Dorfes förderlich sein und somit den Aufgaben eines Dorfplatzes nahekommen.

- Wasserflächen

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Norden und Osten von einem wasserführenden Graben, der als Wasserfläche ge-

kennzeichnet ist. Zu den Grundstücksflächen hin ist die Böschung abzuflachen.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Das Baugebiet ist für eine Bebauung mit dörflichem Charakter vorgesehen. Es kann also davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft am Feuerwehrgerätehaus ein Spielplatz.

- Grünordnung / Landespfllege

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen von Groß Brunsrode und grenzt im Nordteil mit den westlichen Grundstücksflächen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Um eine verbesserte Einbindung in die Landschaft zu erreichen, ist hier ein Anpflanzungsgebot vorgesehen. Mit einem Anpflanzungsgebot wurden ebenfalls die Grundstücke belegt, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Graben liegen. Hier ist eine Begrünung des Grabens aus städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswert.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt.

Die Entwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird über die vorh. Vorfluter abgeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiw. Feuerwehr Groß Brunsrode) geregelt.

1.4 FACHPLANUNGSHINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Helmstedt weist in seinem Schreiben vom 16.01.1990 darauf hin, daß das Abflachen der Grabenböschung mit dem Unterhaltungspflichtigen abgestimmt werden muß. Außerdem muß das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß entsorgt werden. Evtl. sind entsprechende Anträge beim Umweltamt (Landkreis Helmstedt) zu stellen.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig teilt in ihrem Schreiben vom 18.01.1990 mit, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches neue Fernmeldeanlagen notwendig sind. Es sollte mind. 6 Monate vor Baubeginn beim Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 40 02, Dienststelle P1L, 3300

Braunschweig, der Beginn der Bauarbeiten angezeigt werden.

In einem weiteren Schreiben vom 28.08.1990 weist die Deutsche Bundespost Telekom darauf hin, daß im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost liegen. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher beim Fernmeldebaubezirk 22, Querumer Straße 16, 3300 Braunschweig, Telefon (05 31) 4 72-32 23, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Zudem werden die am 18.01. gegebenen Hinweise (s.o.) wiederholt.

Die HASTRA teilt im Schreiben vom 15.01.1990 mit, daß das Niederspannungskabelnetz zur Versorgung des Baugebietes zu erweitern ist.

Die Landesgasversorgung weist in ihrem Schreiben vom 19.12.1989 darauf hin, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können.

- Altlasten

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig teilt im Schreiben vom 09.01.1990 mit, daß im Plangebiet die Altablagerung Nr. 154014405 liegt. Dem Plan kann erst zugestimmt werden, wenn die Sanierung gesichert ist.

In einem weiteren Schreiben teilt das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig am 26.03.1990 mit, daß eine nochmalige Prüfung ergeben hat, daß die Altablagerung Nr. 154 014 405 doch nicht im Plangebiet liegt. Das Amt hat daher keine Bedenken mehr gegen die Planung.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB 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 07.09.90	Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 16.01.1990 eine Stellungnahme abgegeben. Darin habe ich der verfolgten Planungsabsicht mit dem eingeschränkten Verweis auf Vorbehalte, die ich im Rahmen der parallel betriebenen Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert habe, zugestimmt und darüber hinaus 5 Planungsbeiträge geleistet. Die in Bezug genommenen Vorbehalte sind noch nicht ausgeräumt; dazu verweise ich auf meine ebenfalls unter dem heutigen Datum abgegebene Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Infol-
--------------------------	--

gedessen kann ich dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wiederum nur mit Einschränkungen zustimmen.

Meine damaligen Planungsbeiträge Nr. 1 - 4 sind inzwischen durch Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vollständig erledigt worden. Auf den Planungsbeitrag Nr. 5 hin ist eine entsprechende Aussage in die Entwurfsbegründung aufgenommen worden; dadurch ist nachgewiesen, daß die Gemeinde diesen Hinweis zur Kenntnis genommen hat.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden hin bin ich im Grundsatz einverstanden; dies gilt auch für die Entscheidung, dort auf Festsetzungen über die überbaubaren Flächen zu verzichten, so daß dort nur ein einfacher Bebauungsplan entsteht.

Für korrekturbedürftig halte ich jedoch in diesem Bereich die Festsetzung "Z = I" angesichts des Gebäudebestandes, der nach meinen Unterlagen teilweise zweigeschossig ist. Im übrigen empfehle ich, dort die Festsetzung "Straßenbegrenzungslinie" zeichnerisch noch deutlicher sichtbar zu machen und die Kartengrundlage hinsichtlich des Gebäudebestandes zu überprüfen: Auf den Grundstücken Dorfstraße 17/19 und 23 fehlen Gebäude, die ich am 22.01.1982 bzw. am 22.12.1981 bauaufsichtlich genehmigt habe.

Wegen der Kostenbelastung, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, habe ich bei zügiger Inanspruchnahme des Baugebietes nach wie vor keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung: Die in der Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans geäußerten Vorbehalte werden durch eine Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß derzeit vorhandene 2-geschossige Gebäude Bestandsschutz genießen. Eine zweigeschossige Wohnbebauung ist für die zukünftige Entwicklung jedoch nicht erwünscht und wird daher durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Ergänzungen der Begründung und die Verdeutlichung der zeichnerischen Darstellung werden als sinnvoll angesehen und daher vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Belange des

Wohnens, der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Allgemeinheit werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landwirtsch.- Zu der Planung bezogen wir bereits mit Schreiben
Kammer Hannover vom 15.01.1990 Stellung gem. § 4 (1) BauGB. Der
11.09.90 nun vorgelegte Plan ist geändert worden.

Aus Sicht der vor der Landwirtschaftskammer zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu ihm jetzt wie folgt Stellung genommen:

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, vielmehr läuft gleichzeitig ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Gegen beide Pläne hat die Landwirtschaftskammer im Vorverfahren erhebliche Bedenken angemeldet, ja sogar gebeten, von der Planung Abstand zu nehmen. Eine Antwort wurde von Ihnen nicht gegeben und mit den vorgebrachten Argumenten sich unseres Erachtens nicht genügend auseinandergesetzt. U. E. hätte zumindest erst einmal das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan beendet werden müssen, ehe der Bebauungsplan weiter verfolgt wurde. So wird nun ein Plan behandelt, der generell gegen landwirtschaftliche Belange steht und somit auch gegen § 1 des BauGB. Wir erheben formelle und materielle Bedenken.

Im einzelnen ist festzustellen:

Das Plangebiet umfaßt nun auch die südlich der "Dorfstraße" gelegenen Hofstellen. Da sich die tatsächliche Situation aber kaum ändert, sind die Aussagen unserer Stellungnahme vom 15.01.1990 nach wie vor gültig.

Wir stimmen der Planung nicht zu.

Wir weisen nochmals darauf hin, daß insbesondere der im Plangebiet liegende Haupterwerbsbetrieb viehstark wirtschaftet.

Bereits jetzt sind durch die geringen Abstände der Wirtschaftsgebäude, der Silo- und Dunglagerstätten dieses Betriebes zu den vorgesehenen neuen Bauflächen Probleme absehbar, wenn dort Wohnhäuser entstehen. Wie wird sich die Wohnbevölkerung verhalten, wenn sich die Emissionsbereiche dieses Betriebes bei einer Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes noch vergrößern?

Wir gehen davon aus, daß eine ungestörte Weiterentwicklung der im Plangebiet selbst oder im angrenzenden Bereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe

a) zu einer erheblichen Beeinträchtigung der

Wohnqualität im vorgesehenen MDe-Gebiet führt

- b) durch die Planung nicht sichergestellt wird, da z. B. immissionsschutzrechtlich vorgegebene Mindestabstände bei Erweiterungsbauten nicht eingehalten werden können.

Auch aus diesen Gründen würde die Realisierung der Planung zur Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben führen, deren Kosten die Gemeinde zu tragen hätte.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß der vorliegende Bebauungsplan sehr wohl aus der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt wird. Hinsichtlich der Situation der Landwirtschaft im Plangebiet ist die Gemeinde sehr daran interessiert, die Entwicklung der vorhandenen Betriebe zu sichern. Aus diesem Grund erfolgte die Erweiterung des Plangebietes, um die bestehenden Hofanlagen im Süden planrechtlich zu erfassen und gleichzeitig die Ausweisung eines MDe im Norden des Plangebietes. Die Gemeinde beabsichtigt hier dörfliche Wohnstrukturen mit Kleintierhaltung oder eventuell landwirtschaftlichen Nebenerwerb anzuregen. Zukünftige Bauherren sollen auf die Struktur des Gebietes und eventuell mögliche Beeinträchtigungen von vornherein hingewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, der Ortsentwicklung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes und der Allgemeinheit werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Dt. Bundespost
Ber. TELEKOM
28.08.90

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen, ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 22, Querumer Str. 16, 3300 Braunschweig, Telefon (05 31) 4 72-32 23, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbe-

reichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, in 3300 Braunschweig, Dienststelle P1L, Telefon (05 31) 2 72-32 40, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Die im Planwirkungsbereich ausgewiesene Planstraße wird durch die Gemeinde Lehre erstellt.

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 öffentliche Verkehrsflächen

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

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

siehe nächste Seite

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsanlagen und die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen bzw. zu ergänzen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Groß Brunsrode eingeführt.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Groß Brunsrode eingeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf die in der Nähe des Plangebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erhebliche nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Bau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straße wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird diese Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach den geltenden Satzungen der Gemeinde Lehre erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: BEI DER SCHMIEDE

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 82.500,--

2. die erstmalige Herstellung der Erschlie-
ßungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 170.000,--

Gesamtkosten rd. DM 255.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 255.000,--

Abgaben lt. Satzung rd. DM 230.000,--

Anteil der Gemeinde rd. DM 25.000,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 97.000,--

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem.

§ 3 (2) BauGB vom 09.08.1990

bis 10.09.1990

öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung

am 13.12.1990

durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung und
Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stel-
lungnahmen mit Beschlüssen und Begründungen zu diesen Ein-
zelanträgen der Gemeinde beschlossen.

Lehre, den 03. Juli 1991

gez. Winkler

(Bürgermeister)

Siegel

gez. Grabhoff

(Gemeindedirektor)