



**GEMEINDE LEHRE
ORTSCHAFT FLECHTORF**

**VORHABEN & ERSCHLIESSUNGSPLAN
ZUM BAUERNHOLZ**

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

M 1:1.000

14.06

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	3
1.2 RAUMORDNUNG	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	5
1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
1.5 UMWELTBELANGE	7
1.5.1 UMWELTRECHT	7
1.5.2 GRÜNNORDNUNG UND LÄNDSCHAFTSPFLEGE	7
1.5.3 IMMISSIONSSCHUTZ	8
1.5.4 DENKMALPFLEGE	8
2.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	8
3.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS	10
3.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	10
3.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	10
3.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN	10
4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	11
5.0 VERFAHRENSVERMERK	12

Anlagen

Vorhaben & Erschließungsplan, ohne Maßstab

Maßnahmenbeschreibung

Stellplatzbilanzierung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Zum Bauernholz"

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

In Kraft getretene Fassung

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig ¹⁾.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben ²⁾ die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen. Lehre selbst 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 A 39 (Wolfsburg - A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Flechtorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes zwischen der A 39 im Norden und der Bundesstraße B 248 im Westen. Diese beiden Straßen bieten direkte Einbindung für die Ortslage in das überregionale Straßennetz, wobei direkt nördlich der Ortslage, über die B 248 zu erreichen, eine Auffahrt zur A 39 vorhanden ist. Darüber hinaus ist die Ortschaft durch die Kreisstraße 33 nach Norden, die Kreisstraße 37 nach Osten und die Kreisstraße 38 nach Süden in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Flechtorf ist mit rd. 2.700 Einwohnern (Stand: 31.12.2003) nach dem Zentralort Lehre die zweitgrößte Ortschaft im Gemeindegebiet. Die Ortslage ist in ihrem Südteil überwiegend durch Wohnen geprägt, während der Nordteil eine gemischte Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen in den Randbereichen, Wohnen und Landwirtschaft aufweist. Ein weiterer gewerblicher Schwerpunkt liegt am Südrand des alten Ortskerns im Bereich der Schunterinsel mit der Flechtorfer Mühle.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Bauernholz" gemischte Baufläche dargestellt.

Grundlage der Planung ist der § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) a.F. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt auf Grundlage eines "Vorhaben- und Erschließungsplans". Vorhabenträger ist die Firma Fricke. Mit Ausnahme der Flächen, die zur Straße "Am Bauernholz" gehören, stehen die Flächen im Eigentum der Firma Fricke bzw. des Herrn Fricke. Bis zur nördlichen Grenze der bereits bestehenden Bebauung ist die Erschließung vorhanden. Spätere, weitere Erschließungsmaßnahmen sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages. Bei Realisierung der

¹⁾

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LRÖP), in der z. Zt. aktuellen Fassung

²⁾

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (RRÖP), in der z. Zt. aktuellen Fassung

nördlich und westlich anschließenden Baugebiete soll die Erschließungsstraße entsprechend weitergeführt werden. Ausbaumaßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (V/E-Plan) begründen sich die Festsetzungen des zugehörigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zum Bauernholz", in dem mit der Gemeinde abgestimmten V/E-Plan. Die Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens ist nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB a. F. gebunden (vgl. § 12 (3) BauGB)!

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist die Einbindung in das vorhandene Netz vorgesehen. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bereits technisch erschlossen.

Aufgrund der Überschaubarkeit der Planung und da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, hatte sich die Gemeinde entschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB a.F. zugleich mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB a. F. durchzuführen.

Aufgrund veränderter Planungsabsichten und verschiedener, auf Basis der Stellungnahmen erforderlich gewordener Änderungen, wurde die Planung erneut gem. § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB a.F. öffentlich ausgelegt.

Auch nach diesem Verfahrensschritt von 2005 erfolgten Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass nun – 2006 – eine dritte öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB a. F. erfolgt.

Der überarbeitete, aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Entwurf vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Mit dem Durchführungsvertrag ist dann auch die zeitliche Umsetzung des Vorhabens gem. § 12 (1) BauGB geregelt.

1.2 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig³⁾ weist der Ortschaft Flechtorf die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu (D 3.8 06). Dies ist vor allem durch die besondere Lage im Bereich der Schunteraue und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Der ca. 1,29 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Bauernholz" ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ohne besondere Festlegungen enthalten. Im Norden und Westen grenzen weitere Flächen über die wirksam dargestellten Bauflächen hinaus an, die im RROP ebenfalls ohne besondere Festlegungen enthalten sind sowie Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (D 3.2 02), die im Norden mit einer Signatur für Vorsorgegebiete für Erholung überlagert sind (D 3.8 04).

Nach den Leitbildern der Regionalentwicklung soll zur Sicherung und Förderung einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung die endogene Wirtschaftskraft gefördert werden (vgl. D 1.1 01). Diesem Ziel dient die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Maschinenhandels in Flechtorf. Die Planung wird als gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

³⁾

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (RROP), in der z. Zt. aktuellen Fassung

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Die Firma Fricke (Maschinenhandel) plant die Erweiterung ihres Betriebes um eine Lagerhalle in der Größe von ca. 2.000 m². Diese Halle soll Lagerzwecken und in geringem Umfang Ausstellungszwecken (Schaufenster) dienen. Der Hallenbau dient vor allem der Erhaltung und der Erweiterung des bestehenden Betriebes.

Die Realisierung des Vorhabens wird von der Gemeinde Lehre unterstützt. Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung lediglich auf Grundlage einer wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan an dieser Stelle nicht zulässig. Aus diesem Grunde ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Unter Anwendung des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) a.F. wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag aufgestellt.

Das Verfahren wurde insbesondere gewählt, um der seit langem ortsansässigen Firma Fricke möglichst kurzfristig die Realisierung der für die betriebliche Existenz erforderlichen Erweiterung zu ermöglichen. Dies wird im Durchführungsvertrag außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Detail geregelt. Insbesondere wird auch die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG im Durchführungsvertrag gesichert. Hierzu ist die Extensivierung einer Weide im Nordosten von Groß Brunsrode bestimmt. Diese externe Kompensationsmaßnahme ist durch eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Eingriff im Baugebiet zugeordnet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Umfang von rd. 1,29 ha Flächen als eingeschränktes Mischgebiet für bauliche Anlagen des Betriebes des Maschinenhandels entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Begründung ist eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung des geplanten Vorhabens beigelegt. Dabei werden die wesentlichen Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans erläutert. Weiterhin ist die Ermittlung der für das Gesamtvorhaben erforderlichen Stellplätze beigelegt. Die genaue Lage der Stellplätze ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen sind z. T. bereits bebaut mit Gebäuden, die zur Firma Fricke gehören und z. T. werden sie z. Zt. als Lagerflächen genutzt. Im Osten befindet sich eine Streuobstwiese, die weitgehend erhalten werden soll (vgl. die zeichnerische Darstellung des Vorhabens in der Anlage zur Begründung).

Abgestimmt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt, in dem die Errichtung baulicher Anlagen für den Betrieb des Maschinenhandels zulässig ist. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise im westlichen und eingeschossiger Bauweise im östlichen Plangebiet und einer Geschossflächenzahl von 1,0 (im westlichen Plangebiet) bzw. 0,6 (östliches Plangebiet) vorgesehen. Dies trägt einerseits dem gegenwärtigen Bedarf des Betriebes Rechnung und

lässt andererseits ausreichend Handlungsspielräume für ggf. weitere erforderliche bauliche Anlagen in angemessenem Umfang.

Die Baugrenzen werden flexibel gefasst, so dass neben den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Erweiterungen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) weitere bauliche Anlagen ermöglicht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors wird gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl ermöglicht auch die Realisierung eines zweiten Bauabschnitts.

Um eine Einbindung des Betriebes der Firma Fricke in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird entlang des Westrandes des Grundstückes eine Anpflanzfestsetzung getroffen, wonach von der heutigen Nordkante des Gebäudes bis zur Grenze des Plangeltungsbereiches im Norden insgesamt 8 heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. Durch diese Maßnahme wird eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich für die Bebauung eine Höhe zwischen ca. 7,00 m und ca. 10,00 m. Um darüber hinaus eine ansprechende Gestaltung des Grundstückes zu gewährleisten und einen Beitrag zum naturschutzfachlichen Ausgleich auf dem Grundstück zu leisten, wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² neu versiegelter Fläche ein Baum zu pflanzen ist. Diese sollen nördlich der erforderlichen Stellplätze (vgl. Anlage) gesetzt werden. Zur Einbindung der großen Gebäudeflächen, die ohne Tür und Tor entstehen, ist je 5 lfm Fassadenfläche alle 2 lfm je eine Kletterpflanze zu setzen. So wird eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung des Betriebsgeländes gewährleistet. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgenommen. Diese ist durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Eine Pferdeweide im Bereich des Gutshofes in Groß Brunsrode wird um eine Wertstufe aufgewertet.

- Verkehrsflächen

a) Erschließung

Zur Erschließung wird die Straße "Zum Bauernholz" genutzt, wie sie zur Zeit vorhanden ist. Weitere erforderliche Ausbaumaßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Darüber hinaus ist ein Ausbau der Straße zur Zeit nicht vorgesehen. Hinsichtlich der in Aussicht genommenen Verbindung der Gebäude westlich der Straße mit dem Lagergebäude auf dem Flurstück 156/8 (Zum Bauernholz 6) ist die Überbauung der Straße zugelassen. Dabei ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m zu gewährleisten.

Der Ausbau der Straßen ist gem. den Empfehlungen der Anlagen von Erschließungsstraßen (EAE 85/ 95) geplant, wenn sie von der Gemeinde übernommen wird. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen. Eventuell erforderliche Baulasten können außerhalb des Bauleitplanverfahrens nachgewiesen werden.

b) Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Nachweis von Stellplätzen Rechnung getragen (siehe Anlage). Sie entsprechen in der Anzahl, Lage und Größe der weiteren Nutzung und dem Betrieb des Maschinenhandels. Die bauordnungsrechtliche Anzahl ist bereits mit dem Landkreis abgestimmt und im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch wiedergegeben. Die Stellplätze sind so angeordnet, dass sie direkt von der Straße aus erreichbar sind und die "ruhigen" Bereiche hinter der Bebauung nicht belasten im Interesse der vorhandenen, angrenzenden Wohnnutzung.

- Ver- und Entsorgung

Die Firma Fricke ist bereits heute in die vorhandenen Verbundnetze eingebunden. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zwischenzuspeichern bzw. zu versickern ist. Die Abgabemenge des Notüberlaufs der jeweiligen Regenrückhaltemaßnahme soll den Wert $H_Q 1$, d. h., die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge betragen. So wird gewährleistet, dass der Bodenwasserhaushalt im Wesentlichen unverändert bleibt. Darüber hinaus ist die technische Erschließung durch die Weiterführung der vorhandenen Medien, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, vorgesehen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) geregelt.

1.5 UMWELTBELANGE

1.5.1 UMWELTRECHT

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da das Vorhaben unterhalb der Prüfgrenze von max. 2,0 ha gem. § 19 (2) BauNVO versiegelbarer Grundfläche liegt. Es fällt gem. § 3 (1) Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) nicht in dessen Anwendungsbereich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Bauernholz" in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird bei einer Gesamtgröße des eingeschränkten Mischgebietes von rd. 1,29 ha durch die Grundflächenzahl von 0,6 abzüglich der vorhandenen Versiegelung eine maximale neue Versiegelung von rd. 0,60 ha ermöglicht.

1.5.2 GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Planung adäquat zu berücksichtigen, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser stellt ein Fachgutachten dar, dass den Planfestsetzungen und dem Durchführungsvertrag hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme zugrunde liegt. Mit der Anpflanzung von Bäumen entlang der westlichen Plangebietsgrenze und einer Fassadenbegrünung sowie einer versiegelungsbezogenen Anpflanzung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Plangebietes und die Einbringung in den Ortsrand zur Landschaft hin erzielt. In Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist insofern eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung der Freiflächen gewährleistet.

Im Hinblick auf § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend zu behandeln. Durch die vorliegende Planung kommt es im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu einem Wertstufensprung auf ca. 0,35 ha Fläche. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Neuversiegelung ist mit 0,60 ha zu beziffern. Hierfür ist im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser ein Ausgleich von 1 : 0,3 zu fordern, so dass sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 0,53 ha ergibt. Dieser soll durch die Anpflanzung von 8 Einzelbäumen am Westrand auf ca.

0,03 ha Fläche und eine externe Maßnahme kompensiert werden. Für diese steht in Groß Brunsrode auf dem Gelände des Gutshofes südlich der Bahnhofstraße eine Pferdeweide zur Verfügung. Diese ca. 0,8 ha große, intensiv genutzte Pferdeweide soll extensiviert werden. Diese Maßnahme wird im Umfang von 0,50 ha dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Bauernholz" zugeordnet. Die genaue Maßnahme und ihre Realisierung werden Gegenstand des Durchführungsvertrages, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Bis dahin soll die Maßnahme mit der UNB beim Landkreis Helmstedt abgestimmt werden.

1.5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch den Anbau einer Lagerhalle sowie den Neubau einer weiteren Halle östlich der Straße, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ist nicht mit einer nennenswerten Verkehrszunahme zu rechnen. Der Maschinenhandel erhält durch den Lageran- bzw. Neubau lediglich die Möglichkeit, zur Zeit ausgelagerte Waren direkt an der Verkaufsstätte zu lagern. Insofern wird eher zu einer Abnahme des Verkehrs beigetragen, da diese Waren nicht mehr – wie bisher – für die einzelnen Kunden jedes Mal extra aus der externen Lagerhalle herangefahren werden müssen, der entsprechende Lieferverkehr entfällt künftig.

Durch die "straßennahe" Anordnung der Stellplätze werden die "ruhigen" zurückliegenden Bereiche durch die dazwischen liegende Bebauung vor den Emissionen der Stellplätze (An-/ Abfahren, Türöffnen/ -schließen) geschützt. Damit werden die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung auch für die Freibereiche gewahrt.

Da es sich vorliegend um einen Betrieb handelt, der in einem Mischgebiet zulässig ist, darf er das Wohnen nicht wesentlich stören, entsprechend § 6 (1) BauNVO.

1.5.4 DENKMALPFLEGE

Denkmale oder archäologische Bodenfunde sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Ggf. bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Hinweise auf archäologische Denkmale sind zu sichern und dem zuständigen Kreisarchäologen zu melden.

2.0 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 23.08.2004 weist der **Landkreis Helmstedt** auf die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen hin.

Der **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** weist am 01.09.2004 darauf hin, dass ihre Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen in wasserrechts- und sonstigen Verfahren nicht ersetzt.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** gibt am 25.08.2004 folgende Hinweise:

- Die Durchlässigkeit der Straße "Zum Bauernholz" für den landwirtschaftlichen Verkehr ist uneingeschränkt zu erhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Stellplatzsituation und die zulässige Überbauung der Straße.
- Soweit die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im Umfeld des Plangebietes zu Immissionen führt, sind diese im ortsüblichen Umfang auch von der geplanten Wohnnutzung zu tolerieren.
- Vorgesehene Anpflanzungen sind so zu plazieren, dass Beschattungen und Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden werden. Hinsichtlich der erforderlichen externen Kompensation im Umfang von 0,4 ha sind keine Angaben im Plan enthalten, so dass hierzu keine Aussagen möglich sind. Wir bitten, in dieser Angelegenheit rechtzeitig mit der örtlichen Landwirtschaft Kontakt aufzunehmen und das Einvernehmen herzustellen.

- Ver- und Entsorgung

Am 20.10.2004 gibt die **Deutsche Telekom** die nachfolgenden Hinweise:

Im Plangebiet sind beidseitig der Straße "Zum Bauernholz" Telekommunikationsanlagen der T-Com vorhanden. In der westlichen Seite der Straße befinden sich 2 Kabelrohre mit einem Glasfaserfernkabel. In der östlichen Straßenseite befinden sich ebenfalls zwei Kabelrohre mit einem Glasfaserfernkabel und ein hochpaariges Hauptkabel. Zudem befinden sich in beiden Straßenseiten Ortsanschlusskabel für den Anschluss der dort vorhandenen Gebäuden an das Telekommunikationsnetz der T-Com.

Für den rechtzeitigen, wirtschaftlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Technischen Infrastruktur NL Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ergänzend weist die Deutsche Telekom mit Schreiben vom 09.01.2006 auf Folgendes hin:

Wir wiesen nochmals darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com mit zumeist überörtlicher Bedeutung befinden, die teilweise über Mitbenutzungsverträge gesichert sind. Damit auf diese Telekommunikationslinien bei der o. a. Planung/ dem o. a. Bebauungsplan Rücksicht genommen werden kann, haben wir diese in dem beigefügten Plan dargestellt und geben dazu ergänzend folgende Erläuterung:

Die Planung und daraus die Bauausführung sollte in Abstimmung mit der T-Com so erfolgen, dass diese Telekommunikationslinien nach Möglichkeit erhalten bleiben und nicht verändert oder verlegt werden müssen, um die Aufwendungen bei Verwirklichung der Planung/ des Bebauungsplans so gering wie möglich zu halten.

[...]

Erst wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen, kann die Betroffenheit und ggf. die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen erkannt werden und eine Planung erfolgen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von

Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 23 (T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Mit ihrem Schreiben vom 29.07.2004 gibt die **Avacon AG** folgende Anregungen:

Bei einer Realisierung des Bebauungsplans werden evtl. Erweiterungen unserer in Nähe vorhandenen Netze für die Strom- und Erdgasversorgung notwendig. Art und Umfang der Netzbaumaßnahmen können wir erst nach Erhalt von detaillierten Unterlagen festlegen.

Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEktV)" und der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Gasversorgung von Tarifkunden (AVBGasV)" den Bauträgern angelastet.

3.0 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS

3.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. wurde mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

3.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB a.F. sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB a.F. wurden mit Schreiben vom 28.07.2004 zur Stellungnahme bis zum 30.08.2004 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. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden erforderlich.

3.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNGEN

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB a.F. hat die öffentliche Auslegung vom 29.07.2004 bis zum 30.08.2004 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 4 (1) BauGB a.F. beteiligt und mit Schreiben vom 28.07.2004 über die Offenlage informiert.

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB a.F. sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F. hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB a.F. vom 02.01.2006 bis zum 03.02.2006 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 23.12.2005 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F. sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

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

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F. hat die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) Satz 2 BauGB a.F. vom 18.05.2006 bis zum 01.06.2006 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 16.05.2006 informiert. Ihnen wurden die geänderten Planunterlagen zugesandt.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB a.F. sind Stellungnahmen von Dritten und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die vorgetragenen Anregungen führten nicht zu Ergänzungen in der Begründung. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 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 a.F. gemacht.

4.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Durch die Wahl des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag ergeben sich für die Gemeinde Lehre keine Kosten, da alle Leistungen einschl. der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Kostenübernahmen werden im Durchführungsvertrag im einzelnen geregelt.

5.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB a.F. vom 29.07.2004 bis 30.08.2004 öffentlich ausgelegen; gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB a.F. hat sie vom 02.01.2006 bis 03.02.2006 erneut und von 18.05.2006 bis 01.06.2006 ein weiteres Mal erneut gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB a. F. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 13.07.2006. durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zum Bauernholz" beschlossen.

Lehre, den 14. Juli 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

