

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplans DORFGEMEINSCHAFTSANLAGE, Gemeinde Lehre, OS  
Beienrode, Landkreis Helmstedt

Stand: Mai 1988

### 1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg<sup>1)</sup> 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<sup>2)</sup>. 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 Beienrode liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes von Lehre und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Wolfsburg. Beienrode ist über die Kreisstraße K 38 nach Lehre angebunden. Am nördlichen Ortsrand verläuft das Tal der Schunter.

#### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre sowie aus der 6. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um den Bau einer DORFGEMEINSCHAFTSANLAGE in Beienrode zu ermöglichen. Zu diesem Zweck soll die im Planungsgebiet befindliche Gymnastikhalle erweitert werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, um die bisher als Sportanlage vorgesehene Fläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umzuwidmen.

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

2) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

# 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

## - Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Errichtung einer DORFGEMEINSCHAFTSANLAGE für die Ortschaft Beienrode wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier soll eine vorhandene Gymnastikhalle zu einem Mehrzweckgebäude erweitert werden. Vorgesehen ist u.a. die Einrichtung einer Schießsportanlage und eines Kindergartens. Hierfür ist innerhalb der Fläche eine Baufläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird eingeschossig und durch eine textliche Festsetzung mit einer maximalen Grundfläche von 800 qm festgelegt.

## - Verkehrsflächen

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird über das bereits vorhandene Straßennetz Beienrodes erschlossen. Südlich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage am östlichen Ende festgesetzt. Es handelt sich um einen schon vorhandenen Weg, der auch Bedeutung zur Erschließung der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen hat. Über diese Straße wird die Gemeinbedarfsfläche auch mit einem Fußweg zu dem östlich gelegenen Sportplatz verbunden.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die für die Dorfgemeinschaftsanlage erforderlichen Stellplätze können auf der Gemeinbedarfsfläche nachgewiesen werden. Von der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze wird jedoch abgesehen, um bei der Gestaltung der Außenanlagen flexibel auf die vorgesehene Erweiterung des Mehrzweckgebäudes reagieren zu können. Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche wird mit einer textlichen Festsetzung geregelt.

## - Grünordnung/Landespflege

Der Plangeltungsbereich liegt im Osten Beienrodes und schließt im Norden und im Süden an landwirtschaftliche Flächen an. Östlich befinden sich Kleingärten und der Sportplatz. Aufgrund der Lage am Ortsrand mißt die Gemeinde der Einbindung in die umgebende Landschaft große Bedeutung zu. Die Außenanlagen der Dorfgemeinschaftsanlage sollen dementsprechend gestaltet werden. Im Norden des Planbereiches ist in Zukunft ein Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Hier wird zur verbesserten Einbindung in die Landschaft daher eine Pflanzbindung festgesetzt.

## - Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Mehrzweckgebäudes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende

Kanalnetz zur Kläranlage Heiligendorf vorgenommen.  
Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter  
abgeleitet.

#### 1.4 FACHPLANUNGSHINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

##### - Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Denkmalpflege (Schreiben vom 25.09.1987) weist darauf hin, daß die Ausführungsplanung der Dorfgemeinschaftsanlage in ihrer Konzeptionierung hinsichtlich Gebäudegliederung, Fassaden- und Dachgestaltung ein harmonisches Einfügen der Neubauten in das eindrucksvoll von den zwei Dörfern Beienrode und Hattorf geprägte kulturgeschichtliche Siedlungs- und Landschaftsbild der mittleren Schunteraue zu berücksichtigen habe.

##### - Fernmeldewesen

Die Deutsche Bundespost (Schreiben vom 09.09.1987) weist auf die rechtzeitige Anmeldung von Baumaßnahmen hin.

#### 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sind weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen worden. Damit sind Ergänzende Gründe für die Planentscheidung nicht zu berücksichtigen.

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

---

### 2.1 DIE SICHERUNG 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 ist nicht erforderlich, da die Fläche sich im Besitz der Gemeinde befindet.
- 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 Abwässer werden der Kläranlage Heiligendorf zugeführt.

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: DORFGEMEINSCHAFTSANLAGE, OS Beienrode

---

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     /     "
2. die erstmalige Herstellung der Erschlie-  
bungsanlagen einschl. Einrichtungen für  
ihre Entwässerung und Beleuchtung ..... rd. DM 69.000,--

---

Gesamtkosten ..... rd. DM 69.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung  
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten ..... rd. DM 69.000,--

Abgaben lt. Satzung ..... rd. DM 62.100,--

---

Anteil der Gemeinde ..... rd. DM 6.900,--

---

4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren-  
haushalt:

Elit-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-  
kosten, Abwasser ..... rd. DM 24.000,--

---

5. Erstellung der Aussenanlagen für die  
Dorfgemeinschaftsanlage ..... rd. DM 135.000,--
-

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem.  
§ 3 (2) BauGB vom 05. Februar 1988  
bis 07. März 1988

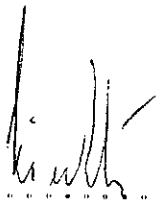
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung

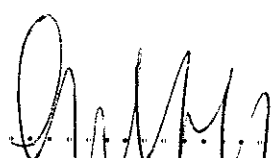
am 16. Juni 1988

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 18. JULI 1988

  
.....  
(Bürgermeister *in*)



  
.....  
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende  
~~Abschrift~~/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-  
fertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung  
der/des Begründung zum B-Plan 'Gefahrensicherheitsanlage'  
(Bezeichnung des Schriftstücks) Ortschaft Beemvöde  
übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei  
zust. Behörde

Lehre, den 4. NOV. 1988



Der Gemeindedirektor

