

Begründung

zum Bebauungsplan BEIENRODE-SÜD II 1. teilweise Änderung, Ergänzung und Erweiterung, Ortschaft Beienrode, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ 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 ²⁾.

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 Kreisstr. K 38 nach Lehre angebunden. Am nördlichen Ortsrand verläuft das Tal der Schunter.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Er ist gleichzeitig die 1. teilweise Änderung, Ergänzung und Erweiterung des wirksamen Bebauungsplans BEIENRODE SÜD II.

-
- ¹⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg v. 10.05.1972
- ²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans BEIENRODE SÜD II. 1. teilweise Änderung, Ergänzung und Erweiterung wird erforderlich, um für die nördliche Teilfläche, für die die Art der Nutzung von der Genehmigung des Bebauungsplans BEIENRODE SÜD II ausgenommen wurde, eindeutige Regelungen zu treffen. In Anpassung an die Festsetzung der Art der Nutzung als Dorfgebiet werden ebenso die Geschößflächenzahl und die Bauweise geändert, um den Bedürfnissen eines Dorfgebietes besser gerecht zu werden. Gleichzeitig wird es erforderlich, für das vorhandene WA-Gebiet eine geringfügige Erweiterung nach Norden vorzusehen, da hier vorgesehen ist, die Erschließungsanlagen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte so zu ergänzen, daß rückwärtige Bebauungen ermöglicht werden. Für diesen Teilbereich sind daraufhin die Baugrenzen nach Norden zu verschieben und das Maß der Nutzung sowie die Bauweise auf diese Planungsabsicht abzustimmen.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiete

Dorfgebiet

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird Dorfgebiet festgesetzt. Dieses wird damit begründet, daß im Bereich der Glentorfer Straße dörfliche Nutzungen noch vorhanden sind. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird so festgelegt, daß hier für das Dorfgebiet Geschößflächenzahlen von 0,4 erreicht werden können. Die eingeschossigkeit und die Grundflächenzahl werden aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplans übernommen. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, um so für ein Dorfgebiet einen weiteren Spielraum zu gestatten. Die Stellung der baulichen Anlagen soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet nördlich des verlängerten "Dornweges" wird für rückwärtige Bauten nach Norden hin erweitert. Die Geschößflächenzahl wird auf 0,4 erhöht, um so der Überbauung auf relativ kleinen Grundstücken einen weiteren Raum offenzuhalten. Die Geschossigkeit wird mit Rücksicht auf den hier vorhandenen städtebaulichen Maßstab aus der wirksamen Planfassung mit eingeschossiger Bauweise übernommen.

Die Bauweise wird ansonsten auf Einfamilienhäuser als Einzelhäuser festgelegt, um für die veränderte Erschließung eine geeignete Festlegung der Bauweise zu treffen. Mit dieser Festlegung soll dazu beigetragen werden, daß das Ortsbild durch eine lockere Bebauung und die dazugehörigen Freiflächen geprägt wird. Die Stellung der baulichen Anlage wird für diesen Teilbereich für die Hauptausrichtung der Baukörper parallel und senkrecht zu den Erschließungsanlagen zugelassen, um hier eine weitere Variabilität für die ergänzenden Erschließungsanlagen zu ermöglichen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile. Diesen sind die Vorschriften der RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) zugrunde gelegt. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen eingetragen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden nach wie vor aus dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz erschlossen. Entlang der K 38 ist ein Radweg vorgesehen.

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.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist in rd. 400 m Entfernung in der Nähe des Kindergartens und Feuerwehrgerätehauses ein Spielplatz in ausreichender Größe vorhanden.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Für die spätere Erweiterung der Wasserversorgung werden die Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet. Erforderlich werdende wasserrechtliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Heiligendorf vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt.

Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet, und zwar erfolgt die Ableitung über den Sammler zur Schunter. Dieser ist nördlich der Glentorfer Straße als offener Graben vorhanden, von dort ist bis zum "Dornweg" im Straßenverlauf "In den Ackern" eine Rohrleitung DN 700-500 vorgesehen. Im "Dornweg" ist die Regenwasserkanalisationsleitung vorhanden.

- Landespflege

Da das Baugebiet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet, werden keine Pflanzgebote o.ä. erforderlich.

Im Planwirkungsbereich befindet sich eine zu erhaltende Eiche. Zum Schutz des Baumes wurde die entsprechende Festsetzung getroffen. Im öffentlichen Straßenraum sind Baumpflanzungen vorgesehen.

1.4 - Nachrichtliche Hinweise

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben v. 22.05.79 darauf hin, daß gegen mögliche spätere Emissionen durch die A 39 seitens des Straßenbaulastträgers keine Schutzvorkehrungen erstellt und auch keine Kosten übernommen werden.

In dem durch den B-Plan erfaßten Bereich liegt die A 39 im Einschnitt, so daß hier kaum Störungen zu erwarten sind. Für den nordwestlichen Ortsrand liegen Klagen der Bewohner wegen Lärm vor (Unterschriftenliste). Die Gemeinde sieht hier sehr wohl Verpflichtungen zur Abhilfe durch den Straßenbaulastträger (Verursacherprinzip).

Das Nds. Landesamt für Bodenforschung (vgl. Schreiben v. 28.05.79) ¹⁾, das Bergamt Goslar (vgl. Schreiben v. 01.06.79) ²⁾ und die Braunschweigischen Kohlen-Bergwerke (vgl. Schreiben v. 21.05.79) ³⁾ äußern Bedenken gegen die Baugebietsfestsetzungen, da die Ölschieferlagerstätte im Westen an das Baugebiet grenzt. Die Gemeinde vertritt hierzu allerdings die Auffassung, daß die grundsätzlichen Verhältnisse in Beienrode durch die Komplettierung des Dorfes an dieser Stelle nicht verändert werden. Darüberhinaus wurde durch den Autobahnbau westlich von Beienrode hier bereits ein Teilstück der Ölschieferlagerstätte vom Hauptlager abgetrennt. Der in Rede stehende Planwirkungsbereich ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er liegt nicht auf der Ölschieferlagerstätte.

Die Landbauaußenstelle (Schreiben v. 01.12.1982) macht darauf aufmerksam, daß beim Ausbau der Straße "In den Äckern" seine Bedeutung als landwirtschaftlicher Erschließungsweg zu beachten ist.

1) vgl. auch Stellungnahme v. 26.09.79
2) vgl. auch Stellungnahme v. 01.10.79
3) vgl. auch Stellungnahme v. 20.09.79

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG 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:

LANDKREIS HELMSTEDT (Schreiben v. 31.5.83)

Als TÖB keine Bedenken.

Es wird gebeten die Bezeichnung "Einfamilienhäuser in Ziff. 1.3 der Begründung zu berichtigen.

Wegen der Tragbarkeit der Kosten bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Verwirklichung des B-Plans aus der Stellungnahme vom 06.12.82 gelten weiterhin.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, die Begründung ergänzt. Hinweise zur Verwirklichung bei der Realisierung des B-Plans beachtet (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

STRASSENBAUAMT WOLFENBÜTTEL (Schreiben v. 6.5.83)

keine Bedenken.

Hinweis darauf, daß Straßenbaulastträger auf der A 39 keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen hat und keine Kosten übernimmt.

Die Straße liegt hier im Einschnitt, so daß für diesen Bereich Lärmimmissionen von der Autobahn nicht zu erwarten sind.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT (Schreiben v. 3.5.83)

Gegen die Erweiterung des Plans bestehen solange Bedenken, wie der Nachweis nicht erbracht ist, daß die vorhandene Regenwasserkanalisation das zusätzlich anfallende Wasser abführen kann. Um Nachweise wird gebeten. Mit Schreiben v. 05.07.83 hat das WWA seine Bedenken zurückgenommen.

Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Nachweise werden erbracht, so daß die Realisierung des Baugebietes einvernehmlich abgestimmt wird.

Nach Prüfung des vorgelegten hydraulischen Nachweises der Regenwasservorflut nimmt das WWA die Bedenken zurück. (Schreiben v. 05.07.1983)

LANDBAUAUßENSTELLE (Schreiben v. 26.05.1983)

Die Landbauaußenstelle weist nochmals darauf hin, daß das gesamte Flurstück 50/6 als MD oder MD(e) darzustellen sei.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die jetzt getroffenen Festsetzungen beziehen sich auf die wirksame Fassung des F-Plans der Gemeinde Lehre. Darüber hinaus handelt es sich hier nur um eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Urfassung des B-Plans. Die weitere Überplanung der nördlich angrenzenden Gebietsteile wird zukünftig weiterverfolgt und erneut beraten. Das Baugebiet endet hier im Süden nur an einer bereits planrechtlich festgelegten Straßentrasse. Das Baugebiet geht nach Süden weiter, so daß an dieser Stelle die Festlegung eines Pflanzgebotes nicht den Ortsrand betreffen würde, sondern lediglich die Begrenzung zu einer Straße darstellen würde. Insofern kann dieser Anregung hier nicht gefolgt werden. Westlich des hier angesprochenen Flurstücks ist Dorfgebiet ausgewiesen, wie auch bereits in der wirksamen Fassung des B-Plans. Die zukünftige Überplanung des weiteren Teils des Flurstücks 50/6 als Dorfgebiet wird bei einer zukünftigen Planaufstellung erneut beraten. Die Gemeinde geht zum derzeitigen Zeitpunkt davon aus, daß dieser Bereich außerhalb des Planwirkungsbereiches ein Dorfgebiet ist und daß hier die Differenzierung bei der Fortführung der Bauleitplanung in einem anderen Geltungsbereich zukünftig in dem hier vorgetragenen Sinne fortgesetzt werden kann. Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß der landwirtschaftliche Verkehr auf der Parzelle "In den Ackern" ungehindert durchgeführt werden kann. Das Profil dieses Weges gibt auch ohnehin dafür entsprechenden Raum.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG)

AMT FÜR AGRARSTRUKTUR (Schreiben v. 3.5.83)

keine grundsätzlichen Bedenken.

Der nördliche Bereich sollte als MD(e) ausgewiesen werden.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Festsetzungen berücksichtigen die wirksame Fassung des F-Plans. Bei dem Betrieb handelt es sich nur um Nebenerwerb.

Die nördliche Erweiterung geschieht im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer unter Beachtung der Gesichtspunkte der Landwirtschaft, des Wohnens, des Immissionsschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie unter Beachtung der Belange der privaten Grundstückseigentümer werden die Planfestsetzungen beibehalten. (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan 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 die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

⁺) Diese Maßnahmen kommen nur 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 Verkehrsflächen

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

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 9a)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortschaft Beienrode eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Heiligendorf eingeleitet.

Soziale Härten für die im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Zt. der Planaufstellung nicht erkennbar. Sofern bei der Durchführung der Planung soziale Härten auftreten sollten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen soziale Maßnahmen ergreifen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: "Beienrode-Süd II", 1. teilweise Änderung, Ergänzung
und Erweiterung, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

Der Stadt/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 40.500,--
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 78.500,--

Gesamtkosten rd. DM 119.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 119.000,--

Abgaben lt. Satzung DM 107.100,--

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 11.900,--

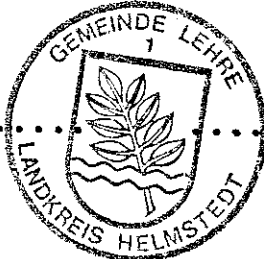
4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 51.000,--

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2a (6) BBauG vom 2. Mai 83.... bis 2. Juni 83....
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum
Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Be-
handlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am
9.6.83..... beschlossen.

Lehre, den 23. Aug. 1983.....

.....
(Bürgermeister) 
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende
Abschrift/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung
der/des Begründung des B-Plans
(Bezeichnung des Schriftstückes) bezieht sich auf die Seiten 1-10
übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

.....
Lehre, den 28. Feb. 1984.....



Der Gemeindedirektor

D.V. Krich