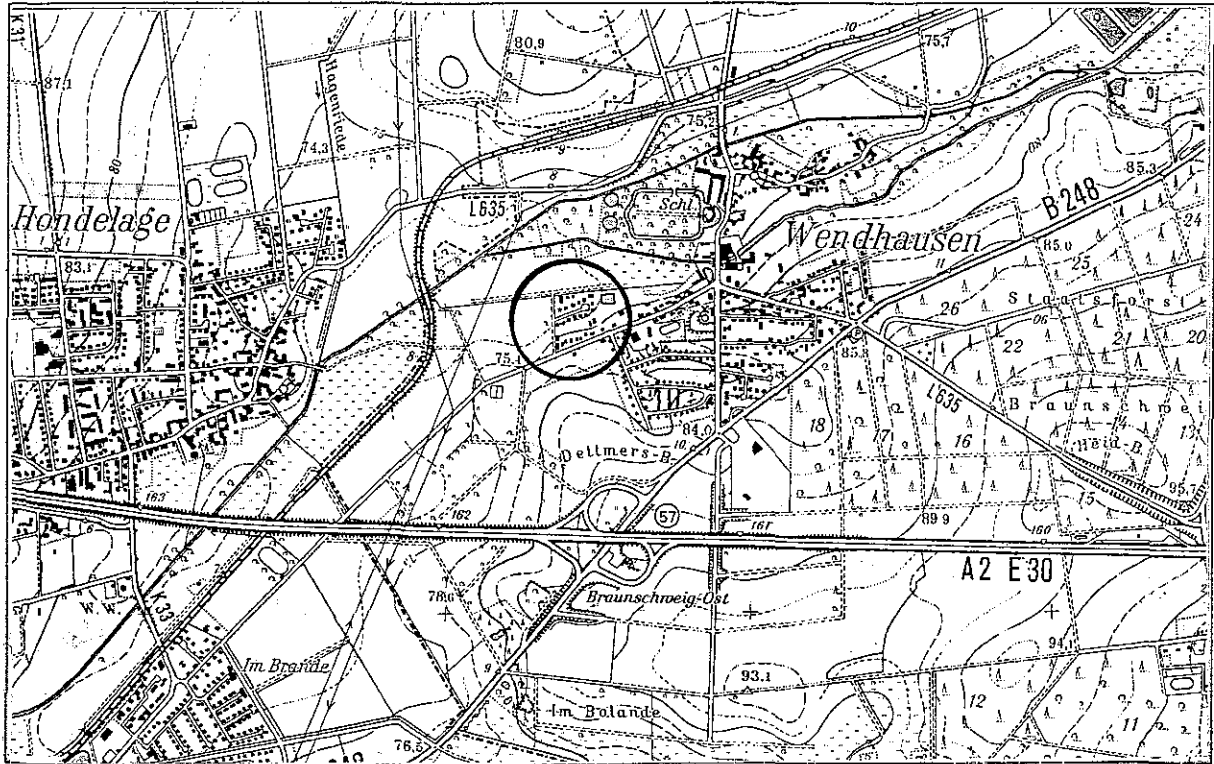


**BEGRÜNDUNG** **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERHALB WENDHAUSEN", 1. ÄNDERUNG**  
**GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT WENDHAUSEN, LANDKREIS HELMSTEDT**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987) 3730 (1986)  
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:  
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B5 – 796/88

**ÜBERSICHT M 1: 25.000**

**BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE**

**2002**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. M. KLESEN, H. HEINZE;**  
**G. WINNER; I. BÜSING, K. MÜLLER**

## **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Lehre wurde nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg <sup>1)</sup> aus acht ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Sie umfaßt rd. 11.500 Einwohner und ist durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg charakterisiert

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig <sup>2)</sup>.

Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die u. a. das Arbeitsplatzangebot sichern und die Umweltbedingungen verbessern. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben <sup>3)</sup> die Funktion des Grundzentrums, dem hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugewiesen wurden. 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 Wendhausen liegt am Südwestrand des Gemeindegebietes direkt nördlich angrenzend an die Autobahn Hannover – Berlin (A 2). Hier ist auch ein hervorragender Anschluß an das überregionale Straßenverkehrsnetz gegeben. Dieser wird zudem durch die Bundesstraße 248 gewährleistet, die die Ortschaft von Südwesten nach Nordosten durchquert

Wendhausen ist in seinem alten Ortskern noch teilweise durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, während die neueren Baugebiete überwiegend dem Wohnen dienen. Gewerbliche Nutzungen finden sich lediglich südlich bzw. südöstlich der Bundesstraße 241 mit dem Gewerbegebiet Wendhausen und dem Autorastpark.

## **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Darüber hinaus stellt er die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Unterhalb Wendhausen" dar

---

<sup>1)</sup> vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>3)</sup> RROP 1995

## 1.2 RAUMORDNUNG

---

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig weist der Ortschaft Wendhausen die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Dies wird vor allem mit der besonderen Lage im Bereich der Schunterau und die südlich bzw. südöstlich an die Ortslage angrenzenden Waldflächen begründet.

Das Plangebiet selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm von Vorgaben frei, so daß hier der Flächeninanspruchnahme keine grundsätzlichen raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Nördlich und südlich an die Ortslage Wendhausen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schuntertal an, welches im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Gleichzeitig befindet sich innerhalb dieses Bereiches auch das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Östlich angrenzend an die B 248 und südlich der A 2 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Essehofer Holz. Der gesamte Bereich ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und gleichzeitig als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Für die gesamte Umgebung der Ortschaft Wendhausen gilt, daß die Freiflächen als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm enthalten sind.

Die Gemeinde legt grundsätzlich die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ihrer Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zugrunde. Das Instrumentarium des "Grünordnungsplans" nutzt die Gemeinde seit Inkrafttreten des neuen § 1a BauGB nur noch in besonderen Fällen.

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

---

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Unterhalb Wendhausen", der am 28.06.1982 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt in Kraft getreten ist, sind Einschränkungen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulicher Anlagen, die in Abstandsflächen zulässig sind, getroffen worden. Darüber hinaus sind Regelungen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken festgesetzt. Auf der Basis einer geänderten Rechtsgrundlage sind Sichtdreiecke heute nur noch gegenüber klassifizierten Straßen erforderlich. Insofern und um bei der Ausnutzung der Grundstücke flexibler zu sein, soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die textlichen Festsetzungen 1 und 2, die die o. g. Regelungen enthalten, verzichtet werden. Damit erhält der Bebauungsplan – welcher den Rahmen für zukünftige Planungen vorgibt – eine größere Flexibilität.

Durch die Änderungen wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung unverändert Bestand haben wird.

## 1.4 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Plangeltungsbereich allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl der gleichen GröÙer bei eingeschossiger offener Bauweise (Einzelhäuser) fest. Änderungen in den zeichnerischen Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Jedoch sollen, um den Bauherren bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, die textlichen Festsetzungen 1 und 2 entfallen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und baulicher Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig wären, im Bereich von Sichtdreiecken und nicht überbaubaren Flächen beschränkten. So kann in besserer Weise dem Rahmencharakter, den ein Bebauungsplan haben soll, entsprochen werden.

## 1.5 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Baugrund

Mit Schreiben vom 18.06.2002 weist das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** darauf hin, daß seine Stellungnahme ggf. erforderliche Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 nicht ersetzt.

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 12.06.2002 weist die **AVACON AG** darauf hin, daß für den Fall zusätzlichen Bedarfes an Elektrischer Energie oder Erdgas eventuell Erweiterungen des vorhandenen Netzes erforderlich werden. Hierzu ist zu gegebener Zeit eine Koordination erforderlich.

### - Wasserwirtschaft

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt am 08.07.2002 mit, daß seine Stellungnahme ggf. erforderliche Stellungnahmen im Wasserrechtsverfahren nicht ersetzt.

## 1.6 ABLAUF DES PLANVERFAHRENS GEM § 13 BauGB

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 07.06.2002 bis 14.06.2002 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 zu einer Stellungnahme bis zum 12.07.2002 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. Änderungen der zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen wurden nicht erforderlich.

#### - Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.12.2002 bis zum 06.01.2003 stattgefunden.

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

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**

---

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt sind, ist nicht erforderlich. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS**

---

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

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege ist bereits erfolgt.

## **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Da die öffentlichen Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, werden der Gemeinde durch die Planänderung keine weiteren Kosten entstehen.

## **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Maßnahmen zur Realisierung der öffentlichen Straßen und Wege sind nicht mehr erforderlich.

## 5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

---

Da die öffentlichen Straßen und Wege bereits hergestellt sind, werden auch keine Änderungen der Finanzierung mehr eintreten

## 6.0 VERFAHRENSVERMERK

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 05.12.2002 bis 06.01.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 03.04.2003 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründungen zum Bebauungsplan "Unterhalb Wendhausen", 1. Änderung beschlossen.

Lehre, den 08.04.2003

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

