

Gemeinde Lehre

Ortschaft Wendhausen



Begründung Bebauungsplan Oheweg Ost

Stand § 10 (3) BauGB

Urschrift



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Bauungs- und Erschließungskonzept	5
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Regionale und kommunale Planungen	6
3.2 Satzungen	7
3.3 Vorrangige Innenentwicklung	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2 Art der baulichen Nutzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4 Baugrenzen	10
4.5 Bauweise	10
4.6 Verkehrsflächen	10
4.7 Grünfläche	11
4.8 Ver- und Entsorgung	12
4.9 Spielplätze	12
5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.1 Anpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles	13
5.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen	13
5.3 Einfiedungen	14
5.4 Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum	14
5.5 Baufeldräumung	13
6. Beurteilung der Lärmsituation	14
6.1 Straßenverkehrslärm	14
6.2 Gewerbelärm	15
6.3 Mehrbelastung der Altbebauung	16
6.4 Immissionen durch Fluggeräusche	16
6.5 Sonstige Immissionen	16
7. Bodengutachten	16
8. Umweltbericht	17
9. Flächenbilanz	17
10. Bodenordnung	18
11. Kosten	18
12. Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange	18
13. Bauleitplanverfahren - Abwägung	18
14. Verfahrensvermerk	18

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Lehre ist geprägt durch die Lage in Nachbarschaft zu den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg. Das Gemeindegebiet hat eine Fläche von rund 70 km². Die Gemeinde setzt sich aus den acht Orten Beienrode, Essehof, Essenrode, Flechtorf, Groß Brunsrode, Klein Brunsrode, Lehre und Wendhausen zusammen. Insgesamt leben rund 11.800 Menschen in der Gemeinde Lehre.

Die Ortschaft Wendhausen ist mit ca. 1.600 Einwohnern, nach Lehre und Flechtorf die drittgrößte Ortschaft der Einheitsgemeinde Lehre. Sie liegt im Südwesten des Gemeindegebietes in direkter Nachbarschaft zum Grundzentrum Lehre und der Stadt Braunschweig.

Urkundlich wurde der Ort erstmals 1125 erwähnt. Der Name Wenethusen weist auf eine slawischen Besiedlung durch den Stamm der Wenden hin.



Holländerwindmühle, Kirche, Schloss und Schunter sind ortbildprägende Elemente

Das Unterdorf mit Kirche, Pfarrhof und ehemaliger Dorfschule sowie den landwirtschaftlich geprägten Hofstellen ist der ursprüngliche, historische Ortskern von Wendhausen. Er liegt zwischen zwei Schunterarmen, die einen etwa 400 m breiten und etwa 2 km langen Werder bilden. Besondere Bedeutung erlangte Wendhausen durch die barocke Schlossanlage, die Ende des 17. Jahrhunderts auf der Ruine einer mittelalterlichen Wasserburg entstand. Ein weiteres erhaltenes Denkmal ist die Holländerwindmühle am Dettmerberg.

Südlich vom historischen Unterdorf, zwischen der Schunter und der Berliner Heerstraße, entwickelte sich das Oberdorf, das in den letzten 60 Jahren im

wesentlichen durch Wohnnutzungen ergänzt wurde. Gewerbeflächen sind in Nachbarschaft zur Autobahn A2 südlich der Berliner Heerstraße entstanden.

Von besonderer Bedeutung für Wendhausen ist die verkehrsgünstige Lage an der alten B 248 als Hauptverkehrsachse zwischen den Oberzentren und der direkte Anschluss an die Autobahn A 2. Die gute Erreichbarkeit der Großstädte Braunschweig und Wolfsburg mit deren attraktiven, infrastrukturellen Angeboten sind wichtige Entwicklungspotentiale. Weiterhin verfügt Wendhausen über ein gutes ÖPNV-Angebot.

Die Ausstattung Wendhausens mit öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und mit der Bildungseinrichtung Kindertagesstätte sowie Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren entsprechen in großen Teilen den Funktionen eines Grundzentrums. Zahlreiche örtliche Vereine und Gemeinschaftseinrichtungen bieten Möglichkeiten für Freizeit und Sport und übernehmen soziale Aufgaben.

Ergänzend tragen auch die landschaftliche Einbettung und die Nähe zu Naherholungsbereichen zur Attraktivität Wendhausens als Wohnstandort bei und erklären die Nachfrage nach Bauflächen.

Diesem Bedarf an freien Bauplätzen kann in Wendhausen augenblicklich nicht entsprochen werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung und durch Schließung von Baulücken wurden bereits mit dem Bebauungsplan Oheweg II ausgeschöpft. Eine Bebauung der wenigen potentiellen Baulücken scheidet derzeit an den bestehenden Eigentumsverhältnissen. Freie Baugrundstücke in Neubaugebieten sind nicht mehr vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine ca. 3,7 ha große Fläche nördlich der Berliner Heerstraße. Sie schließt im Westen an die vorhandenen Siedlungsflächen an.



Das Baugebiet Oheweg Ost

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes können an diesem Standort gewährleistet werden. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes erfolgen. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird durch Einbindung in die vorhandenen Netzsysteme vorgesehen.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist, bedarf es für den Abfluss des Oberflächenwassers einer Rückhaltung und eines verzögerten Abflusses des Regenwassers. In Abstimmung mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Nordwesten des Planbereiches festgesetzt.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist mit dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft verbunden. In Abwägung der vorliegenden Belange lässt sich der Verlust dieser Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vermeiden. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden im Umweltbericht ausführlich erläutert und abgewogen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 7) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

Eine „nachhaltige Entwicklung“ verfolgt das Ziel, die Lebensgrundlagen und Entwicklungschancen für jetzige und künftige Generationen zu sichern bzw. wieder herzustellen. Für den Fortbestand der Ortschaften ohne zugewiesener zentralörtlicher Funktion ist es notwendig, den Entwicklungsspielraum auszuschöpfen, um der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken. Nur so können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Bildungseinrichtungen erhalten bleiben. Ohne Entwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen ist der Erhalt von dörflichen Strukturen, die einen wichtigen Teil unserer Siedlungskultur darstellen und die das Orts- und Landschaftsbild prägen, nicht mehr gewährleistet.

Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen stehen in der Ortschaft Wendhausen nicht zur Verfügung.

2. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 3,76 ha liegt im Oberdorf von Wendhausen östlich der bestehenden Ortslage zwischen der Berliner Heerstraße und dem Flusslauf der Schunter.

Das städtebauliche Konzept sieht beidseitig des Ohewegs auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung vor. Das Bebauungskonzept beinhaltet eine sinnvolle Ergänzung und Arrondierung im Osten der bestehenden Ortslage. Insgesamt sind ca. 42 Einfamilienhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen die Grundstücksgröße von 550 - 750 m² vorgesehen.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche im Norden des Plangebietes wird den Schutzansprüchen des Landschaftsraumes Schuntertal entsprochen.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Oheweges und neuen Wohnstraßen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Ergänzung und den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze sicher gestellt werden. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Der geregelte Abfluss des Niederschlagwassers wird durch ein geplantes Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes sichergestellt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionale und kommunale Planungen

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994).

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur entwickelt werden.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben (Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008) die Funktion des Grundzentrums. Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

Die gemeindliche Siedlungsentwicklung ist an dem im RROP für den Großraum Braunschweig als Ziel der Raumordnung verankerten Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration auszurichten. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in den zentralen Orten und in den Ortsteilen mit der „Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ stattfinden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Einheitsgemeinde Lehre der Ortschaft Lehre die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Wendhausen ist Entwicklungsschwerpunkt Erholung zugewiesen.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit trägt die Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Rahmen setzenden überörtlichen und sonstigen fachlichen Belange. Die Standorte ohne besondere

Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung, die sich sich am örtlichen Entwicklungsstand orientiert.

Der zugrunde liegende Orientierungswert zur Eigenentwicklung geht von einem Angebot von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner aus. Die Eigenentwicklung ist in der Regel auf einen 10-jährigen Planungshorizont auszurichten.

Der vorliegende Bauleitplan mit einem Bebauungspotential von ca. 42 Wohneinheiten entspricht einer Eigenentwicklung auf der Grundlage eines 7-jährigen Planungshorizonts. Durch diesen Bauleitplanung werden die Orientierungswerte für Wendhausen unterschritten und der durch das RROP vorgegebene Umfang der Eigenentwicklung eingehalten.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.1.4 Landschaftsschutzgebiet

Vom Geltungsbereich des B-Planes werden im Norden Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes `HE 20 Schuntertal` erfasst.

Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich innerhalb der Gemeinde Lehre über den gesamten Schunterverlauf von Wendhausen bis Beienrode und dient dem Schutz, der Unterhaltung und der Förderung des naturraumtypischen Landschaftscharakters der Schunterniederung.

3.2 Satzungen

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

Rechtsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl S. 89). Letzte Änderung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –)

- die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

3.3 Vorrangige Innenentwicklung

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 sieht weitere Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung vor. Ein besonderer Stellenwert kommt hier der Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme zu. Für die Bauleitplanung sind insoweit insbesondere die Einführung eines Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), die erweiterten Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 5 BauGB bestimmt allgemein die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung. Satz 1 benennt dazu die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung und Satz 2 den Beitrag der Bauleitplanung zu „menschwürdiger Umwelt“, „natürlichen Lebensgrundlagen“, „Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Baukultur“.

In dem neuen Satz 3 ist bestimmt, dass hierzu, d. h. zur Verwirklichung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Aufgaben und Ziele, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Das verdeutlicht, dass die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung hauptsächlich auf den Siedlungsbestand ausgerichtet werden sollen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsexpansion durch Flächenneuanspruchnahme zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Die neue Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung der Bodenschutzklausel durch die erweiterten Begründungsanforderungen bei der (Neu-) Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB) und ist wie diese vor dem Hintergrund der Zielstellung des Bundes zu sehen, die Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2020 deutlich zu reduzieren.

Der in §1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Übrigen unterliegen die davon berührten Belange der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Zur Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung beabsichtigt die Gemeinde Informationen über Baulücken zu erfassen und zusammen mit den freien Baugrundstücken in den Neubaugebieten in einem Kataster zusammenzustellen und zu veröffentlichen.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung und einer örtlichen Bestandsaufnahme das Potential an innerörtlichen Frei- und Brachflächen und Baulücken in Wendhausen ermittelt.

Wendhausen gliedert sich bauhistorisch und von der Nutzungsstruktur in zwei unterschiedliche Bereiche. Im Norden auf der `Schunterinsel´ liegt das Altdorf mit den ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Schloss. Der Schlosspark und die hofnahen Betriebs- und Weideflächen ergänzen die Siedlungsbereiche innerhalb der beiden Schunterarme. Diese erhaltenwerte, historische Situation ist von hoher Bedeutung für das Ortsbild und sollte nicht durch Einfamilienhausstrukturen verändert und gestört werden. Wünschenswert wäre eine Einschränkung von potentiellen Bautätigkeiten, die sich auf die Umnutzung und Erneuerung der landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäude beschränkt. Eine planerische Vorgabe zur Nachverdichtung im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung ist in Abwägung mit den vorgenannten Belangen im Bereich des Altdorfes nicht vorgesehen.

Die südlich des Altdorfes gelegenen Siedlungsflächen sind durch vorrangige Wohnnutzung geprägt. Sie sind sukzessive entsprechend dem Bedarf in den letzten 60 Jahren entstanden. Freie Baugrundstücke, rückwärtige Gartenflächen und sonstige Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet wären, sind nur im begrenzten Umfang erkennbar. Von den wenigen ermittelten, potentiellen Bauplätzen ließ sich im Rahmen dieser Untersuchung nicht klären, ob die Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der Flächen vorliegt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wendhausen, im Osten der Ortlage, nördlich der Berliner Heerstraße (L 295). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst die Flurstücke 157, 162/6 und 162/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 158 (Oheweg) in der Flur 3 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,76 ha.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Wendhausen und die Ortsrandlage des Plangebietes in Nachbarschaft zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer möglichen, sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und siedlungsklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahlen unterschreiten die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf entsprechend den Regelvorschriften des §19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss, einschließlich eines bauordnungsrechtlich zulässigen Dachgeschosses entspricht der dörflichen Ortsrandlage.

4.3.3 Sockelhöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,6 m dient dem Zweck, Gebäude in das bestehende bzw. neu geschaffene Gelände einzufügen. Die Einschränkung ist erforderlich, um den großzügigen Rahmen, der durch die Bauordnung ermöglicht wird, auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen.

Als Bezugspunkt wird die fertige Straßenoberkante festgesetzt. Entsprechende Höhenangaben werden den Bauherren im Rahmen der Grundstückskäufe übergeben.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten, `großen´ Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes mit unbebauten Vorgartenzonen und zur Vermeidung von Bebauung an den Siedlungsrändern werden alle Anlagen gem. § 23 Abs. 5 mit Ausnahme von unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

4.5 Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Baugebiet wird über den Oheweg an das inner- und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Ausbau des bisher landwirtschaftlich genutzten Oheweges wird innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an das bestehende Straßenprofil als

Erschließungsstraße fortgeführt. Auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs ist Rücksicht zu nehmen. Südlich des Ohewegs befindet sich ein offener Graben, der im Zuge der Ausbaumaßnahmen überplant wird.

Die nördlich und südlich des Oheweges gelegenen Bauflächen werden über Stichstraßen erschlossen. Der Ausbau der Anliegerstraße erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Mischfläche.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Zuge der Ausbauplanung ausreichend Parkplätze für Besucher vorzusehen.

Zur Erschließung der Grünfläche im Norden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verbindung dient als notwendige Zuwegung für Fahrzeuge im Rahmen von Pflegemaßnahmen der Grünfläche und Wartungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens.

4.6.2 Bauverbotszone an der L 295

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 295 (ehemalige B 248). Als Immissionschutzmaßnahme ist zur Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche ein vier Meter hoher Lärmschutzwall in direkter Nachbarschaft zur Landesstraße erforderlich.

Die nördlich an den Lärmschutzwall angrenzenden Baugrundstücke liegen außerhalb der Bauverbotszone (20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand). Durch die Lage des festgesetzten Lärmschutzwalles ist eine direkte Anbindung der Baugrundstücke zur Landesstraße nicht möglich. Die Festsetzung eines Aus- und Zufahrtsverbots erfolgt auf Anregung des Straßenbaulasträgers.

4.6.3 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

4.7 Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangeltungsbereichs ist überlagert mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Festsetzung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Dadurch sollen einerseits die Belange des Naturschutzes beachtet und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes „Schuntertal“ vermeiden werden und andererseits Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen einer ökologischen Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und fördern gleichzeitig den naturraumtypischen Landschaftscharakter der Schunterniederung.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen verlegt.

Wasser und Abwasser

Die zentrale Wasserversorgung sowie die zentrale Schmutzwasserbeseitigung über die Kläranlage Lehre erfolgen durch den Wasserverband Weddel-Lehre.

Innerhalb des Plangebietes werden die Abwasseranlagen im Trennsystem ausgeführt.

Niederschlagswasser

Eine dezentrale Versickerung des auf den überbauten und befestigten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist auf Grund der Bodeneigenschaften nicht möglich (feinsandiger Schluff des Oberbodens und die darunter liegende Lehmschicht). Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der privaten Grundstücke und das unbelastete Oberflächenwasser von den Straßen werden dem geplanten, zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt und verzögert in den Vorfluter abgeleitet.

Im Rahmen einer wasserrechtlichen Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 WHG werden in Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde Rahmenbedingungen konkretisiert und entschieden.

Ergänzende private Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie Regenwassersammlung in unterirdischen Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung sind sinnvoll. Der Anschluss an den Regenwasserkanal gewährleistet den Abfluss des überschüssigen Niederschlags von den privaten Grundstücken.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Wie alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch die für die Versorgung des Plangebietes erforderlichen Telekommunikationsleitungen aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Müllentsorgung

Im Landkreis Helmstedt erfolgt die Müllentsorgung durch beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Für die Anlieger von Stichwegen, auf denen ein Befahren mit Müllfahrzeugen in Teilen nicht möglich sein wird, ergeben sich in Bezug auf die Abfallentsorgung besondere Verpflichtungen auf die Bereitstellung der Abfallbehälter, die ihre Grundlage im § 12 der „Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Helmstedt“ haben.

4.9 Spielplätze

Durch die festgesetzte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren sind in Wendhausen Spielplätze vorhanden.

5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Anpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles

Der Wall ist auf seiner südlichen Seite inselartig auf je 100 qm Fläche mit 4 strauchartigen 10 m qm großen Gehölzgruppen gem. Artenliste „Sträucher“ zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise von mindestens 5 Stück je Art zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind zwei Heister gem. Artenliste „Heister“ zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

Durch die Begrünung des Walls soll die Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung von Flächen gemindert, zudem führt eine derartige Bepflanzung zur teilweisen Wiederherstellung der Bodenfunktionen und der durch die Aufschüttungen entstandene Eingriff wird ausgeglichen.

5.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Als interne Kompensationsmaßnahmen steht der nördliche Teil der Ackerfläche mit 9.320 qm zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unmittelbar nördlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet und schließt im Westen an die Ausgleichsflächen des Baugebietes „nördlich des Oheweges“. Dadurch wird ein durchgehender Schutzkorridor entlang der Schunter geschaffen.

Auf dieser für die Allgemeinheit nicht zugängliche öffentlichen Grünfläche sieht das Kompensationsziel die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung eines Auwald-artigen Hartholzmischwaldes, bei natürlicher Sukzession von Ruderalflächen mit Weidengebüsch sowie von Ruderalfluren bzw. alternativ von Extensivgrünland.

Auf der mit **1** gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand der Schunter ist ein 20 m breiter Streifen mit heimischen Laubbäumen und Sträucher der Artenliste „auwaldartiger Hartholzmischwald“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auf der mit **2** gekennzeichnete Fläche ist ein 20 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren und Weiden-Auen-Gebüsche.

Die mit **3** gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab Ende Juli alle 3-4 Jahre zulässig. Alternativ kann eine extensiv zu nutzende Wiese entwickelt werden. Eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgt einschürig ab Mitte Juli.

Innerhalb der mit **3** gekennzeichneten Fläche ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

Wegen der Größe und des Aufwertungspotentials der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche (7.600 qm) betrachtet die Gemeinde, den Eingriff (7.483 qm Kompensationsbedarf) als ausgeglichen.

5.3 Einfriedungen

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrerseits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zwischen Bauland und der Fläche für eine Lärmschutzanlage sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 unter ökologischen Aspekten festgesetzt, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien zwischen den privaten Grünflächen des Baugebietes und der umgebenden Freifläche zu ermöglichen. Sie dienen gleichzeitig der Abgrenzung und dem Schutz zwischen öffentlichen Flächen und privaten Nutzungen.

5.4 Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes

Entlang der öffentlichen Straßen sind LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes einzusetzen. Die Leuchten sollten niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).

Durch den Einsatz dieser Beleuchtungstypen wird die Schädigung der Nachtfalterfauna durch Anflug der Tiere an öffentliche Beleuchtungsanlagen gemindert.

Durch die Minderung des Lichteinflusses wird eine Einschränkung von Nahrungsgrundlagen bestimmter Fledermausarten über Anlockung von Insekten durch Beleuchtungsanlagen gemindert.

5.5 Baufeldräumung

Das Bauvorhaben ist mit dem Einsetzen der Baufeldfreimachung während der Bauphase mit Störungen der Lebensräume von Bodenbrütern verbunden, die bis zur Brutaufgabe führen kann. Vor Baufeldfreimachung ist daher eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten des Kiebitzes, der Feldlerchen und anderen Ackerbrütern vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August stattfinden.

6. Beurteilung der Lärmimmissionen

(Schalltechnisches Gutachten Bonk - Maire - Hoppmann GbR -13263B)

6.1 Straßenverkehrslärm

Die Auswirkungen vom Straßenverkehrslärm der L 295 Berechnungen bei „freier“ Schallausbreitung zeigen, dass tags am östlichen Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) (der Orientierungswert wird um 9 dB(A)

überschritten) erreicht werden können. Erst im Abstand von ca. 70 – 80 m zur Straßenachse kann der Orientierungswert eingehalten werden.

Eine ähnliche Geräuschsituation errechnet sich auch für die Nachtzeit. Der Orientierungswert kann nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Der Orientierungswert nachts wird im Übrigen im gesamten Plangebiet geringfügig überschritten, nur an der letzten Baureihe am westlichen Rand können an der Westfassade Beurteilungspegel von 44 – 45 dB(A) erwartet werden.

Aus diesem Grund wurde ein 4 m hoher Lärmschutzwall zur Pegelminderung festgesetzt. Dadurch werden im Erdgeschoss und Freiflächenbereich mit Ausnahme von 4 Grundstücken (Eckgrundstücke) am östlichen Plangebietsrand Beurteilungspegel von 55 – 58 dB(A) erreicht.

Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, so ist festzustellen, dass der dann für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) am Tage auf den niedrig gelegenen schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten usw.) mit Ausnahme von 4 Grundstücken am südöstlichen Plangebietsrand eingehalten wird. Die Außenwohnbereiche dieser Baugrundstücke sollten auf der Lärm abgewandten Westseite der Gebäude angeordnet werden.

Der 4 m hohe Lärmschutzwall bietet für das Obergeschoss nur einen geringen Schutz. Die Pegelminderung beträgt rd. 2 dB(A). Insofern wird der Orientierungswert fast im gesamten Plangebiet weiterhin überschritten, an der ersten Baureihe um 5 – 7 dB(A).

In der Beurteilungszeit nachts kann durch architektonische Selbsthilfe (Grundrissgestaltung) eine Pegelminderung erzielt werden, wenn die Fenster von in der Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den Lärm abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Allerdings kann im hier betrachteten Plangebiet im Hinblick auf eine gewisse Grundbelastung durch den Straßenlärm der BAB A2 auch in den zur Landesstraße weiter entfernt liegenden Bauflächen die Einhaltung des Orientierungswerts nachts nicht nachgewiesen werden.

Daher werden im Plangebiet auf der Grundlage der DIN 4109 bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten, maßgeblichen Lärmpegelbereiche II, III und IV festgesetzt.

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämm-Maße für das Gesamt-Außenbauteil entsprechend den ermittelten „Lärmpegelbereichen“ fest. Es ist davon auszugehen, dass in den Lärmpegelbereichen II und III das erforderliche Maß der baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Energieeinsparverordnung bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Die DIN 4109 ist zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

Die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

6.2 Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen mögliche Gewerbelärmimmissionen tags (eine Nachtnutzung findet nicht statt) den für WA-Gebiete maßgeblichen Richtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Auch mögliche Geräuschspitzen liegen mit rd. 75 dB(A) deutlich unter dem zulässigen Vergleichswert von 85 dB(A).

6.3 Mehrbelastung der Altbebauung

Die derzeitige Verkehrsbelastung am Oheweg ergibt sich aus dem Anliegerverkehr (Anwohner, Besucher, Entsorgung, Lieferanten) sowie gelegentlichen Fahrten des landwirtschaftlichen Verkehrs. Durch die Anbindung des Plangebiets ist mit bis zu 350 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen.

Hinsichtlich der Mehrbelastung der Wohnbebauung am Oheweg ist festzustellen, dass sich die Verkehrslärmbelastung um rd. 10 - 11 dB(A) erhöhen könnte. Damit ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten von einer „wesentlichen Änderung“ auszugehen.

Allerdings liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel mit rd. 48 dB(A) tags und ca. 38 dB(A) nachts noch deutlich unterhalb der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte. Des Weiteren wäre zu beachten, dass es sich beim Oheweg weitgehend um eine bestehende Straße handelt. Insofern müssten im Rahmen der Abwägung auch die gegenüber den Orientierungswerten nach Beiblatt1 zur DIN 18005 deutlich höheren Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV diskutiert werden. Diese werden sogar um 11 dB(A) unterschritten. Insofern wird durch die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets kein Anspruch auf Lärminderung ausgelöst.

6.4 Immissionen durch Fluggeräusche

Das geplante Baugebiet liegt in der Nähe der An- und Abflugrouten des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg. Es ist mit Fluggeräuschen durch Überflüge zu rechnen. Die Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH weist darauf hin, dass entsprechend dem Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung des Flughafens die Emissionen aber als nicht erheblich angesehen werden.

6.5 Sonstige Immissionen

Hingewiesen wird auf die gelegentliche Nutzung des Oheweges durch landwirtschaftlichen Verkehr zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen von denen gelegentlich Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen auftreten können, welche als ortsüblich zu dulden sind. Durch private Anpflanzungen in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Flächen können diese Immissionen gemindert werden.

7. Bodengutachten

Von der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik GGU, Braunschweig wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein Erschließungsgutachten

erstellt (Bericht: 8846/2014 vom 13.05.2014). Das Ergebnis wurde wie folgt zusammengefasst:

Für das geplante Neubaugebiet „Oheweg-Ost“ wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit, der Erschließung und der Versickerungsfähigkeit beurteilt. Das Untersuchungsgebiet wird von Ton dominiert, der im südlichen Teil von Schluff sowie Sand und Kies überlagert wird.

Die angetroffenen Böden sind tragfähig und die Gebäudegründungen können generell flach ausgeführt werden. Maßnahmen zur lokal notwendigen Baugrundverbesserung sollten beachtet werden.

Das Grundwasser wurde je nach Geländehöhe zwischen 2,2 m Tiefe und geländenah angetroffen. Schichtenwasser kann in allen Höhenlagen angeschnitten werden. Zur Trockenhaltung der Baugruben sind Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Zum Schutz der Keller vor Feuchtigkeit müssen wasserundurchlässige Wannenbauwerke ausgebildet werden.

Im Untersuchungsgebiet ist eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nach den einschlägigen Richtlinien nicht zu realisieren. Ein Anschluss der einzelnen Grundstücke an ein Regenwasserkanalnetz und ein zentrales Regenwasserrückhaltebecken sind erforderlich.

8. Umweltbericht § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen hat die Gemeinde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (s. Anhang).

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erreicht das Vorhaben nicht die Prüfwerte für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG.

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Schmerber bearbeitet.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche m ²	% - Anteil
Plangebiet BBL	37.570	100 %
Wohnbauflächen NBL	22.891	61,0 %
Verkehr	3.287	8,7 %
Feldweg (Oheweg)	984	
Anliegerstraßen	2.264	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	57	
Lärmschutz	2.077	5,5 %
Grün- und Ausgleichsfläche	9.315	24,8 %

10. **Bodenordnung**

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

Ein Grunderwerb der Bauflächen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Lehre durch einen Erschließungsträger, der die Baugrundstücke an Bauinteressenten veräußert.

11. **Kosten**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Schmutzwasseranlagen und die Einrichtung der Beleuchtung wird von einem Erschließungsträger vorgenommen.

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und mit den Bauherren über privatrechtliche Entgelte wie Baukostenzuschüsse und Kostenerstattung abgerechnet.

12. **Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange**

Liegen nicht vor.

13. **Bauleitplanverfahren - Abwägung**

In den Bauleitplanverfahren gem. § 4 (1) sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die eine Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB erforderten.

Das Ergebnis der Abwägung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

14. **Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung am 11.12.2014 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den _____

Bürgermeister