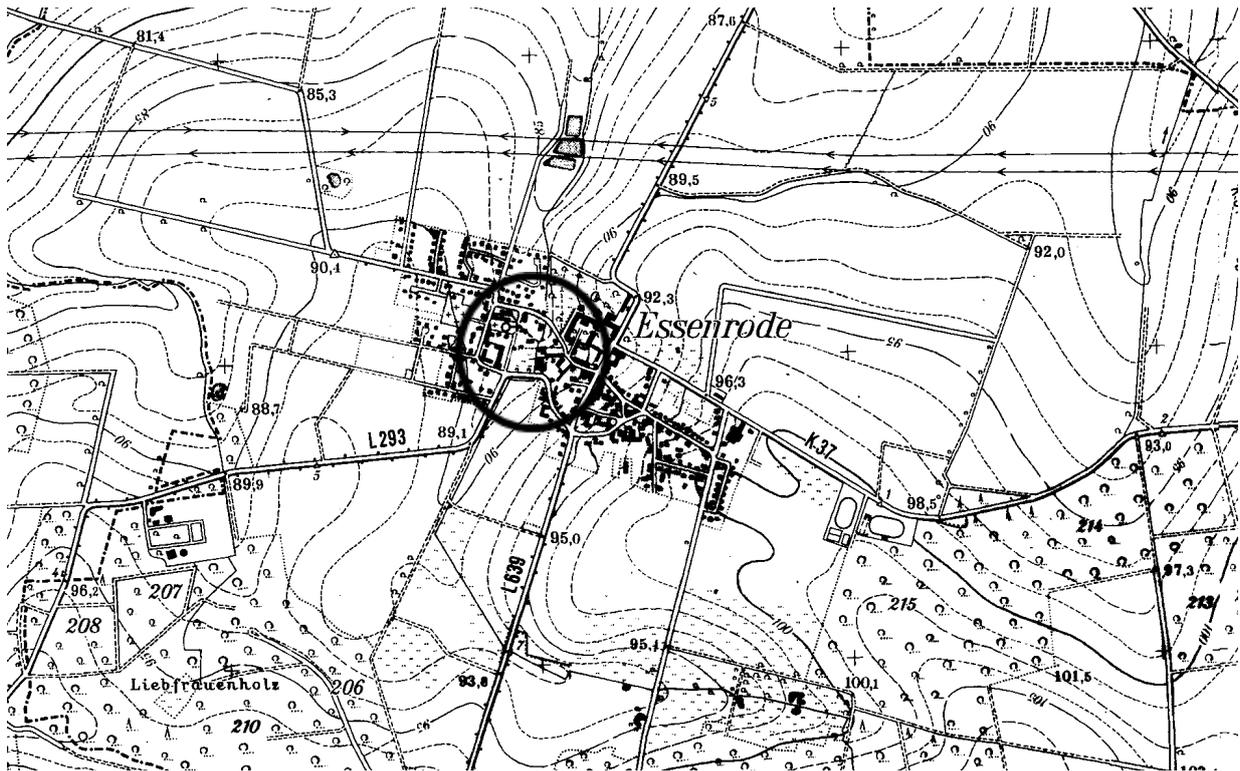


# Begründung zur Aufhebungssatzung Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 10 / 2013  
§ 10 (1) BauGB

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>5</b>
3.1 Einleitung	5
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	5
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	5
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	5
3.2.1 Entwicklungsprognose	6
3.2.2 Wechselwirkungen	6
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	6
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	7
3.3 Zusatzangaben	7
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	7
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	7
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>8</b>
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	8
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	8
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>9</b>
6.1 Planungsziel	9
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	9
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>9</b>
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>9</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>10</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Lehre setzt sich aus acht Ortschaften zusammen. Die Gemeinde Lehre hat rd. 11.800 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben liegt die Gemeinde Lehre in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen <sup>1)</sup>.

In den Metropolregionen sollen die Innovationstätigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben <sup>2)</sup> die Funktion des Grundzentrums. 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.

Nach einer gemeindeeigenen Zählung verfügte die Gemeinde Lehre am 31.12.2008 über rd. 11.800 Einwohner, davon entfielen auf Essenrode rd. 1.200 Einwohner.

Der ca. 0,55 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der bebauten Ortslage, östlich des "Kirchring", nördlich des "Bäckerberg".

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Lehre liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Nach landesplanerischen Zielen <sup>3)</sup> sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden (C 1.2 05).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 ist Lehre als Grundzentrum festgelegt. Lehre liegt darüber hinaus an der Siedlungsachse zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Essenrode unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten.

Die Gemeinde Lehre erachtet ihre Planung insofern als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

<sup>3)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, in der z. Zt. gültigen Fassung von 2008

## 1.2 Entwicklung des Plans / Rechtslage

---

Der Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift war am 31.08.1984 in Kraft getreten. Er setzt gem. § 5 BauNVO 1962 Dorfgebiete fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift ist seit der Urfassung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre enthalten und umfasst eine Fläche von etwa 0,55 ha.

Das Plangebiet umfasst einen bereits bebauten Bereich und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Essenrode. Im RROP sind für den Aufhebungsbereich keine besonderen zeichnerischen Festlegungen enthalten. Da der Aufhebungsbereich ein bereits bebautes Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage betrifft, handelt es sich bei zukünftigen, gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhaben nicht um raumbedeutende Planungen und Maßnahmen.

## 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

---

Das Baugebiet "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift ist seit langem realisiert, d. h. die Bebauung ist bereits vorhanden. Die zum Teil restriktiven Festsetzungen im Plangebiet erschweren es, den heute bestehenden Wünschen der Anwohner nach baulichen Änderungen Rechnung zu tragen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll eine eindeutige Rechtsgrundlage geschaffen werden, die eine Bebauung nach den Grundsätzen des § 34 BauGB zulässt. Aufwendige Änderungsverfahren zur Anpassung der Ortssatzungen an die geänderten Bedürfnisse der Anwohner können dadurch vermieden werden.

Aufgrund der Lage inmitten des Ortes ist mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu rechnen.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha. Es sind dort ausschließlich eingeschränkte Dorfgebiete festgesetzt. Es bestehen im Plangebiet ausschließlich Wohnhäuser, ohne dass eine andere gebietstypische Nutzung z.B. eine landwirtschaftliche Hofstelle den Gebietscharakter eines Dorfgebietes belegen würde.

Aus diesem Grund und da Anwohner wiederholt um Ausnahmen von den restriktiven Festsetzungen nachgefragt haben, hat sich die Gemeinde entschlossen im Interesse der einfacheren Handhabbarkeit, den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift auf zu heben. Künftig sollen alle Vorhaben, die sich gem. § 34 BauGB in Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen, zugelassen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird es als angemessen erachtet, den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift aufzuheben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, auf dessen Grundlage die vorhandene Bebauung entstanden ist, setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Da sich alle Vorhaben auch künftig hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen haben, werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Eingrif-

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Essenrode, Landkreis Helmstedt

fe ermöglicht, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären. Ausgleichsmaßnahmen werden also gem. § 1 (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

### **3.0 Umweltbericht**

---

#### **3.1 Einleitung**

---

Das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und Trägern Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

##### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift, der eingeschränkte Dorfgebiete im Umfang von ca. 0,50 ha umfasst und dessen Grundstücke bereits bebaut sind, soll aufgehoben werden. Damit werden Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Planungsrechtlich ist der Bereich rechtskräftig als eingeschränktes Dorfgebiet gem. BauNVO 1977 festgesetzt. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig war.

##### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutz des Bodens
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Hochwasserschutz.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms, des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Helmstedt abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

---

Die Ermittlung und Beurteilung der Beeinträchtigungen der Planung auf Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da alle künftig gem. § 34 BauGB möglichen Eingriffe

---

Gemeinde Lehre, Ortsteil Essenrode, Landkreis Helmstedt

bereits auf der Grundlage des aufzuhebenden Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zulässig waren.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude sind im oder am Vorhabenstandort nicht vorhanden und werden daher nicht berührt.

### **3.2.1 Entwicklungsprognose**

---

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden künftig Vorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist in Teilbereichen des Plangebietes eine Nachverdichtung von Grundstücken denkbar. Eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ist im Plangebiet bereits vorhanden.

### **3.2.2 Wechselwirkungen**

---

Die Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander.

Die Wirkungen der Versiegelung haben Folgewirkungen sowohl auf den Boden als auch auf den Wasserhaushalt, diese wiederum auf das Kleinklima und damit auf die Standorte bestimmter Tiere und Pflanzen.

Die Überbauung führt zum Verlust belebten, intensiv genutzten Bodens sowie von Versickerungs- und Verdunstungsfläche.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Bestand wirken sich nicht erheblich nachteilig auf einzelne Schutzgüter aus.

Es ist keine relevante, über die oben beschriebenen Wirkungen hinausgehende Verstärkung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift zu erkennen.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

Kein Vorhaben darf mehr als unbedingt nötig in Natur und Landschaft eingreifen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden im Rahmen der vorliegenden Aufhebungssatzung nicht getroffen. Künftige Bauvorhaben werden sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung zu orientieren haben (§ 34 BauGB). Diese ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden, der eine Grundflächenzahl von 0,3 festsetzte. Dieses Maß wird auch künftig nicht wesentlich überschritten werden.

---

### 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

---

#### - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift verbleiben.

#### - Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ könnte der Bebauungsplan entsprechend der Nachfrage geändert werden. Auf Grund der verschiedenen Interessenslagen bestünde ein erheblicher Abstimmungsbedarf.

---

### 3.3 Zusatzangaben

---

#### 3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

---

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne bzw. deren Aufhebung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen.

#### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Durch die vorliegende Aufhebungssatzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift aufgehoben. Vorhaben im Bereich sind künftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist festzustellen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe ermöglicht werden, die zuvor nicht zulässig gewesen wären oder bereits erfolgt sind. Ein Ausgleichserfordernis besteht insofern nicht.

Da der Planung wirksame Bauflächendarstellungen bzw. ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt, der aufgehoben wird, ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen. Die Situation für die Schutzgüter wird unverändert bestehen bleiben.

---

#### **4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

##### **- Landwirtschaft**

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** teilt am 03.07.2013 Folgendes mit:

Westlich des Geltungsbereiches liegt der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Grütter. Auf der Hofstelle gibt es weder Getreidetrocknung noch Viehhaltung. Trotzdem können von der Hofstelle landwirtschaftlich verursachte Immissionen in Form von Stäuben, Geräuschen und Gerüchen ausgehen, die von den Anwohnern des Geltungsbereiches zu tolerieren sind.

##### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN Regionaldirektion Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 07.06.2013 mit, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

---

#### **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

##### **5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage im Rathaus Lehre durchgeführt.

##### **5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.07.2013 aufgefordert.

##### **5.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 26.09.2013 bis zum 25.10.2013 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 25.09.2013 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

## **6.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **6.1 Planungsziel**

---

Durch die vorliegende Aufhebungssatzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Teilbereich Kirchring" mit örtlicher Bauvorschrift aufgehoben. Vorhaben im Bereich sind künftig gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist festzustellen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe ermöglicht werden, die zuvor nicht zulässig gewesen wären oder bereits erfolgt sind. Ein Ausgleichserfordernis besteht insofern nicht.

Da der Planung wirksame Bauflächendarstellungen bzw. ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt, der aufgehoben wird, ist mit erheblichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen. Die Situation für die Schutzgüter wird unverändert bestehen bleiben.

### **6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Landwirtschaft, Abwurfkampfmitteln und Eingriffsregelung wurden in der Begründung bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden nicht vorgebracht. Die Aufhebungssatzung wurde vom Rat der Gemeinde Lehre als Satzung beschlossen. Der Begründung mit dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

### **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

### **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Der Gemeinde werden voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Herstellung der Erschließungsanlagen seit langem erfolgt und abgerechnet ist.

## 9.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gemäß § 3 (2) BauGB23.09.2013 bis 25.10.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den .....

.....

(Bürgermeister)