



Begründung

zum Bebauungsplan WINDMÜHLENWEG, zucl. 1. Änderung LEHRE-NORD,
LEHRE VI, LEHRE Flur 5, 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 solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u.a.m. 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.

1.1 Entwicklung des Plans/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt. Gleichzeitig wird durch ihn ein Bereich erfaßt, der durch ältere Bebauungspläne LEHRE-NORD, LEHRE VI, LEHRE Flur 5, beplant war. Diese Pläne entsprechen nicht den Anforderungen an heutiges Planungsrecht.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans WINDMÜHLENWEG für einen Teilbereich der bereits bebauten Ortslage wird erforderlich, um in diesem Teilbereich eindeutige Rechtsverhältnisse auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine Anpassung an heutiges Planungsrecht erfolgen. Darüber hinaus soll die z. T. aufgrund älterer Pläne nicht mögliche weitere Bebauung der relativ großen

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

²⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982



Grundstücke zugelassen werden, um damit den Wünschen der Grundeigentümer nachzukommen. Dieses ist durchaus auch im Interesse der Gemeinde Lehre, da die Erschließungsanlagen vorhanden sind und somit kommunalwirtschaftlich günstig Baugelände aufgeschlossen werden kann. In Teilbereichen (südwestlicher Teilbereich) sind bisher unbebaute Flächen vorhanden, die aufgrund von Umstrukturierungen für bisherige landwirtschaftliche Nutzungen nicht mehr genutzt werden sollen und einer Bebauung zugeführt werden sollen. Für diesen Teilbereich reichen die Regelungen des § 34 BBauG nicht aus, so daß hier das Erfordernis nach Planung besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird somit bezweckt, einerseits die alte Ortsstruktur in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten und dabei den Umstrukturierungsprozeß innerhalb des Baugebietes zu steuern, der insbesondere dadurch entstanden ist, daß z. T. die relativ großen Grundstücke um zusätzliche Häuser ergänzt werden sollen bzw. Anbauten vorgenommen werden sollen, die bei den z. T. relativ kleinen Häusern nach älteren Rechtsetzungen nicht möglich sind.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet)

Das Baugebiet "Windmühlenweg" wurde ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet für landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen errichtet. Wesentlich für die Bestimmung als Kleinsiedlungsgebiet waren die damaligen Fördermöglichkeiten für Nebenerwerbsstellen. Die Grundstücksabmessungen waren ebenso auf die damaligen Bedingungen abgestellt. Zwischenzeitlich wurde der südlich des Haupterschließungsweges gelegene landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben. Die zugehörigen Freiflächen werden in das zur Überarbeitung anstehende Baukonzept einbezogen. Das Gebiet hat sich inzwischen zum Wohngebiet entwickelt, vereinzelt sind noch Tierhaltungen (Hühner, Kaninchen, Schweine für Eigenbedarf) vorhanden. Insofern wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da damit der vorhandene Charakter des Gebietes erfaßt wird. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise nach den Regelungen der BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden. Dieses steht auch ausdrücklich im Planungswillen der Gemeinde, um die Bandbreite der Entwicklung in diesem Gebiet unter den o. a. Randbedingungen offenzuhalten.

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, wie dieses überwiegend auch vorhanden ist. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf seine Lage im ländlichen Raum und in Anlehnung an die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend der Grundstücksgrößen für die vorgesehene Bauweise festgesetzt. Die dabei geringfügig über der Grundflächenzahl liegende Geschosflächenzahl wird damit begründet, daß nach den Regelungen der Nds. Bauordnung Dachausbauten zugelassen werden sollen. Die Festsetzung der Bauweise wird damit begründet, daß in diesem Teilbereich überwiegend Einzelhäuser vorhanden sind, der Wunsch der Errichtung von Doppelhäusern jedoch nicht ausgeschlossen werden kann und insofern die Gemeinde den Grundstückseigentümern hier eine gewisse Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten offenhalten will. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird damit begründet, daß die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleistet wird, wie dieses auch bei dem bisherigen Baubestand vorhanden ist. Bei Ergänzungen von Um- und Anbauten sollen diese Grundzüge der städtebaulichen Ordnung nicht zuletzt auch im Hinblick auf Gleichbehandlungsgesichtspunkte Berücksichtigung finden.

- Verkehrsflächen

(a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen und Wege sind aus den bereits vorhandenen Profilbreiten abzuleiten. Sie sind mit den heute geltenden Vorschriften der RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen) vereinbar. Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan eingetragen.

Zur Bundesstraße 248 ist die Bauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz eingetragen. Innerhalb der Bauverbotszone sollen nach Angaben des zuständigen Straßenbaulastträgers auch keine Anlagen errichtet werden, die unter die Regelungen der Baufreistellungsverordnung fallen. Dieses wird mit Gesichtspunkten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs begründet. Darüber hinaus wird aus den gleichen Gründen zur B 248 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

Der Ausbau der Straßen ist in Anlehnung an die Hinweise des Landkreises und der Landbauaußenstelle (vgl. Pkt. 1.4 der Begründung) so vorgesehen, daß die Hauptverbindung von der B 248 zur freien Feldmark wegen der landwirtschaftlichen Bedeutung mit beidseitigen Hochborden und ausreichender Fahrbahnbreite angelegt wird. Die daran anschließenden untergeordneten Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit abgesenkten Hochborden an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE anzubinden.

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. Diese sind im vorhandenen Erschließungsraum in Anlehnung an Gesichtspunkte der Verkehrsberuhigung unterzubringen. Dabei sollen bei Um- und Ausbaumaßnahmen derartige Gesichtspunkte zukünftig berücksichtigt werden. 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) war in diesem Bereich des Gemeindegebietes bisher kein Spielplatz vorhanden. Das Erfordernis hatte sich nicht ergeben, da hier in der ländlichen Lage angrenzend an das Schuntertal ausreichende Flächen für die Betätigung und das Spielen im Freien zur Verfügung standen. Nach den Regelungen des Spielplatzgesetzes befindet sich im 400 m Einzugsbereich allerdings auf der gegenüberliegenden Seite der B 248 in dem dort zusammenhängend bebauten Gebiet auch mit mehrgeschossigen Bauten ein Spielplatz. Die Gemeinde beachtet dieses Problem auch unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit bei zukünftigen Entwicklungen und wird diese Frage im Zusammenhang mit möglichen zukünftigen Erweiterungen des Baugebietes ergänzend beraten. Standorte für das Anlegen eines Spiel- bzw. Bolzplatzes, sofern dafür das Erfordernis besteht, ergeben sich zukünftig im Bereich dieses vorhandenen Baugebietes durchaus.

Beim Verkehrsaus- und umbau werden in den Erschließungsstraßen zukünftig Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen, so daß weitere Flächen für den Bewegungsdrang der Kinder zur Verfügung stehen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. Die Gasversorgung innerhalb der Gemeinde Lehre wird ausgebaut. Für die Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen werden Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Lehre vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen bei Erweiterungs- und Ergänzungsmaßnahmen abgestimmt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet. Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet.

- Landespflege

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein älteres Baugebiet mit relativ großen Grundstücken, bei denen die privaten Gartenflächen weithin die Einfügung dieses Siedlungsteils in das Orts- und Landschaftsgefüge bestimmen. Dieser allgemeine Charakter des Siedlungsgebietes soll auch durch das im Plan festgelegte Maß der Nutzung erhalten bleiben. Darüber hinaus wird die Gemeinde Lehre im Zuge von Um- und Ausbaumaßnahmen der Erschließungsanlagen prüfen, inwiefern hier im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Gesichtspunkten der Landespflege weitere Begrünungen (Baumpflanzungen) im Straßenraum möglich sind. Dabei wird allerdings zu beachten sein, daß der "Windmühlenweg" eine Hauptzufahrt zu den östlich davon gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist und daß für das Befahren mit landwirtschaftlichem Großgerät entsprechende Profildbreiten offenzuhalten sind. Zur offenen Feldmark wird aus Gründen der Ortsrandeinfügung und aus Gründen der Trennung des Baugebietes von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen eine Pflanzbindung im Plan festgesetzt. Diese ist als Schutz mit standortgerechter Bepflanzung vorzusehen.

Das Plangebiet wird an das zukünftige Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" angrenzen. Ein Entwurf der Schutzverordnung liegt bereits vor.

- Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt im Nordwesten an die Bundesstraße B 248, insofern ist mit Schalleinflüssen aus Verkehrslärm auf das Baugebiet zu rechnen. Nach der Verkehrsmengenkarte von 1980 handelt es sich bei der B 248 um eine Bundesstraße des Dauerlinientypes G

(24 Std. DTV)	
Gesamtverkehr	15.890
Güterverkehr	1.568
(Fahrräder)	39

$$\text{Anteil Güterverkehr} = \frac{1.568 \times 100}{15.890} = 9.87 \%$$

Die angegebene Verkehrsmenge Pro 24 Std. wird auf DTV (16) umgerechnet, da in Lehre nachts nur geringe Verkehrsmengen auf der B 248 liegen.

$$\text{DTV (16)} = \frac{15.890 \text{ Kfz}}{16 \text{ Std.}} = 993 \text{ Kfz/Std.}$$

Nach Ziff. 2.1 Vornorm DIN 18005 beträgt der äquivalente Dauerschallpegel damit rd. 61 dB(A)

1.4 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Landwirtschaft

Die Landbauaußenstelle Braunschweig (Schreiben v. 06.01.1986) weist noch einmal auf die Bedeutung des Windmühlenweges als Hauptwirtschaftsweg für die Landwirtschaft hin. Bei der Anlage straßenbegleitender Bepflanzung sind die Mindestbreiten der Kronen- und Fahrbahnbreiten für einen zweispurigen Hauptwirtschaftsweg einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist die Offenhaltung des Lichtraumprofils zu beachten.

- Verkehrswesen

Der Landkreis Helmstedt (Schreiben v. 20.01.1986 und 29.01.1985) weist ebenso auf die Bedeutung des Windmühlenweges als Hauptwirtschaftsweg für die Landwirtschaft von der B 248 in die freie Feldmark hin. Er hält einen Ausbau mit beiderseitigen Hochborden und einer ausreichend breiten Fahrbahn für notwendig. Die abzweigenden Stichstraßen sollten im Sinne verkehrsberuhigter Bereiche gestaltet und über abgesenkte Hochborde an die Haupterschließungsstraße angebunden werden. Eine rechtzeitig Abstimmung über den Ausbau mit dem Polizeiabschnitt Helmstedt - Verkehrsdienst - und dem Straßenverkehrsamt beim Landkreis wird empfohlen.

- Wasserwirtschaft

Für die evtl. Erweiterung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich (Landkreis Helmstedt, Schreiben v. 29.01.1985).

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Für den Plan mit Begründung wurde wegen eines Formfehlers bei der ersten öffentlichen Auslegung ein erneutes Planverfahren gem. § 2 a (6) BBauG. durchgeführt. Der Inhalt der Stellungnahmen beider Planverfahren war Gegenstand der abschließenden Beratungen des Rates der Gemeinde Lehre.

Zum Planverfahren gem. § 2a (6) BBauG sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten 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:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Landkreis
Helmstedt
20.01.86

Als TÖB keine grundsätzlichen Bedenken zu dem B-Planentwurf habe ich bereits unter dem 29.01.1985 Stellung genommen. Mein Planungsbeitrag Nr. 2 ist seither durch Ergänzung der Entwurfsbegründung vollständig erledigt worden. Ob und wie mein Planungsbeitrag Nr. 3 behandelt worden ist, vermag ich von hier aus nicht hinreichend sicher zu erkennen; lediglich bei der Behandlung meines Planungsbeitrages Nr. 1 wird von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen gesprochen, ohne daß aber auf Einzelheiten eingegangen wird. Ich wiederhole deshalb meinen Planungsbeitrag Nr. 3 vom 29.01.1985 als Bedenken.

Die vom Landkreis gegebenen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet. Die Aussagen zur Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden noch ergänzt. Auch die Gemeinde geht davon aus, daß der Ausbau entsprechend der unterschiedlichen Zweckbestimmung der einzelnen Verkehrsflächen abgestuft erfolgt. Für den Hauptstrang des Windmühlenweges, der von der Bundesstraße 248 in die freie Feldmark führt, ist ein Ausbau mit beiderseitigen Hochborden und einer ausreichend breiten Fahrbahn vorgesehen, dieses insbesondere auch, um landwirtschaftlichen Verkehr zu berücksichtigen und eine mögliche Funktion als Haupterschließungsstraße auch für eine Weiterführung des Baugebietes vorzusehen. Die abzweigenden Stichstraßen sollen im Sinne verkehrsberuhigter Bereiche gestaltet und über abgesenkte Hochborde an die Haupterschließungsstraße angebunden werden. Die Baumaßnahmen werden rechtzeitig mit dem Polizeiabschnitt Helmstedt und dem Straßenverkehrsamt des Landkreises abgestimmt.

Auf die Anlage eines Spielplatzes für Kinder von 6 - 12 Jahren will die Gemeinde auch weiterhin verzichten und verweist dazu auf Spielmöglichkeiten in der Feldmark und auf beabsichtigte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Ich sehe darin aber erst dann eine wirklich gleichwertige Möglichkeit zur Befriedigung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder, wenn die besondere Zweckbestimmung der

Verkehrsflächen festgesetzt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Durch den vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau der von dem Windmühlenweg abzweigenden Straßen wird eine gleichwertige Möglichkeit zur Befriedigung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder (6 - 12 Jahren) geschaffen, insbesondere dadurch auch, daß eine entsprechende Zweckwidmung der Verkehrsflächen beim Ausbau beachtet wird.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Erschließung, des Spielplatzwesens werden die Planfestsetzungen beibehalten und durch den verkehrsberuhigten Ausbau der vom Windmühlenweg abzweigenden Seitenstraßen auch für den Bewegungsdrang der Kinder ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

Die Tragbarkeit des Kostenanteils, der der Gemeinde Lehre bei der Durchführung des B-Plans zufallen wird, kann z. Z. nicht geprüft werden, weil die Seite 6a mit den entsprechenden Angaben in den hier vorgelegten Entwurfsbegründungen fehlt.

Die Kosten für die Gemeinde Lehre werden in der Begründung ergänzt.

Straßenbauamt
WF 10.01.86

keine Bedenken

Folgender Hinweis:

Redaktionell sind in der Begründung auf Seite 3 unter dem Absatz Verkehrsflächen die Worte Niedersächsisches Straßengesetz zu streichen und durch Bundesfernstraßengesetz zu ersetzen. Im B-Plan ist die Abkürzung Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu berichtigen.

Die angegebenen Korrekturen werden im Interesse der Vollständigkeit durchgeführt.

Landwirtschaftskammer
Hannover
-Landbauaußen-
stelle BS-

06.01.86

Bereits mit unserem Schreiben v. 25.01.1985 haben wir dem Entwurf für den o. e. B-Plan unter gewissen Voraussetzungen zugestimmt.

Es waren dies im einzelnen folgende:

1. Der Windmühlenweg als Hauptwirtschaftsweg muß auch innerhalb des B-Plans für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit uneingeschränkt benutzbar bleiben.
2. Zur offenen Feldmark hin sollte eine mehrreihige Schutzpflanzung vorgesehen werden.

Der vorliegende B-Plan stellt zwar die in Ziff. 2 erwähnte Schutzpflanzung zeichnerisch dar, geht aber in Kap. 1.3 "Landespflege" nicht näher darauf ein. Hier werden hingegen nur weitere Begründungen (Baumpflanzungen) im Straßenraum erwogen. Bitte ergänzen Sie den Text.

Wir weisen noch darauf hin, daß bei der Anlage Wege- oder straßenbegleitender Bepflanzungen die Mindestmaße der Kronen- und Fahrbahnbreiten für einen zweispurigen Hauptwirtschaftsweg einzuhalten sind. Auch muß bei Baumpflanzungen die Offenhaltung des Lichtprofiles beachtet werden.

Wir bitten daher, in Ergänzung des B-Plans das Straßenprofil des "Mühlenweges" zeichnerisch darzustellen und die entsprechenden Maße festzulegen. Wir begrüßen die in Ziff. 1.3 "Baugebiet" erwähnte Zulässigkeit der Kleintierhaltung nach § 4 (2) 6. der BauNVO, da hierdurch die noch ortsübliche Tierhaltung abgesichert wird.

Unter der Voraussetzung, daß die gegebenen Hinweise beachtet werden, sind wir mit dem B-Plan einverstanden.

Die Begründung wird in Hinblick auf die im Plan vorgesehene Schutzpflanzung ergänzt. Die Offenhaltung des Lichtprofiles im Windmühlenweg als Hauptwirtschaftsweg ist vorgesehen. Es erfolgt dazu ein besonderer Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. Zur Verdeutlichung wird das Straßenprofil des "Windmühlenweges" zeichnerisch dargestellt. Die vorgeschlagenen redaktionellen Ergänzungen werden im Interesse der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Plan bzw. in der Begründung berücksichtigt.

Katasteramt
Helmstedt

08.01.86

20.01.86

Es wird um Zusendung eines Plans gebeten.

Der Plan wurde übersandt.

Zum B-Plan wird ein berechtigter Ausschnitt mit der Bitte beigefügt, das fehlende Gebäude nachzutragen sowie die Baugrenze in diesem Bereich zu überprüfen.

Das bezeichnete Nebengebäude wird im Plan nachgetragen. Die Baugrenzen werden in der bisherigen Form beibehalten. Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine diesbezügliche Festsetzung, die Nebengebäude ausschließt, ist im B-Plan nicht getroffen worden.

DRITTE:

Helmut Funfke
Windmühlenweg 38
3306 Lehre

29.01.85

Als Eigentümer des Grundstücks Windmühlenweg Nr.38 möchte ich nochmals darauf hinweisen, daß ich mit einer Neuüberplanung nur einverstanden bin, wenn mir durch Kleintierhaltung (ca. 2 Schweine, Hühner, Kaninchen, Enten usw.) keine Nachteile entstehen.

Die Planfestsetzungen werden beibehalten, da Kleintierhaltung in bestimmtem Rahmen grundsätzlich in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig ist. Darüber hinaus sind auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig (§ 2 (1) in Verbindung mit § 1 (6) und § 1 (7) BBauG).

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

LK Helmstedt
22.01.87

Der Entwurf des obengenannten Bebauungsplanes liegt gegenwärtig erneut öffentlich aus, nachdem die erste öffentliche Auslegung vom Dezember 1985/Januar 1986 mit einem Formfehler behaftet war. Der Planentwurf selbst hat inzwischen offensichtlich keine Änderungen erfahren.

In dieser Situation gelten zunächst auch meine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 20.01.86 und der Hinweis zur Durchführung des Bebauungsplanes aus meiner Stellungnahme vom

29.01.85 unverändert weiter.
Ergänzend dazu teile ich mit, daß das Plangebiet an das zukünftige Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" angrenzen wird. Ein Entwurf der Schutzverordnung liegt der Gemeinde bereits vor. Für eine nachrichtliche Übernahme dieses Schutzgebietes gem. § 9 (6) BBauG fehlen z.Z. noch die Voraussetzungen, es ist aber möglich, daß sie im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens erfüllt werden. Ggf. empfehle ich einen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Lehre geht ebenso davon aus, daß die bisher zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen weiterhin Gültigkeit haben (s. dazu auch Beschlüsse). Auf das zukünftige Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" wird ergänzend in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Dt. Bundespost
05.01.87

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29.01.85 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß die bisherigen Stellungnahmen nachwievor Gültigkeit haben (s. Beschlüsse).

Bundesanstalt
f. Materialpr.
06.02.87

Gegenüber dem Bebauungsplan werden unsererseits als Nutzer des Versuchsgeländes in Lehre keine Bedenken erhoben.

Nur der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, daß die BAM auf ihrem Versuchsgelände in Lehre seit mehr als 15 Jahren Sprengversuche in metallischen Umschließungen (Prüfungen mit Propangas, Rohrsprengungen im Freien) sowie solche mit Sprengstoffen schlechthin als die für die Zulassung von Sprengstoffen zuständige Behörde der Bundesrepublik Deutschland betreibt.

Die Versuchstätigkeit ist nicht nur mit Lärm, sondern auch mit Gefahren des Trümmerfluges, mit Luftdruckschwellen ebenso verbunden wie mit dem Auftreten von Rauchschwaden.

Bisher sind wesentliche Belästigungen der das Versuchsgelände angrenzenden Gebiete nicht zu verzeichnen gewesen.

Uns ist somit lediglich daran gelegen, daß die Fortsetzung unserer Versuchstätigkeit durch die Bauleitplanung nicht behindert oder gar in Frage gestellt wird.

Wir gehen deshalb davon aus, daß auch Ihrerseits bzw. seitens der Gemeinde Lehre unter Zugrundelegung der Bauleitplanung keine Bedenken erhoben werden.

Der Hinweis wird bei der Realisierung zur Kenntnis genommen.

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 und Wege

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Straßen- und Wegeflächen sind vorhanden. Hier wird es lediglich um zukünftige Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen handeln, die durch die Gemeinde Lehre vorgesehen sind.

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 Verkehrsflächen

(ist nicht erforderlich, da die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde Lehre stehen).

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

(Das Baugebiet ist vorhanden. Hier wird es sich lediglich um geringfügige Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen handeln, insbesondere dort, wo neue rückwärtige Flächen erschlossen werden, wie z. B. im südwestlichen Teil des Planungsgebietes.)

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind in Teilen Erschließungsanlagen zu ergänzen. Überwiegend sind die Erschließungsanlagen vorhanden. Es wird hier lediglich zukünftig Ergänzungen und Ausbaumaßnahmen geben. Die Entwässerungsanlagen sind vorhanden. Sie werden in den Kanal zur Ortslage Lehre eingeführt. Auch hier sind lediglich geringfügige Ergänzungen, insbesondere in Teilbereichen, erforderlich.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Z. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehrevorgenommen, sofern es sich um Ergänzungen des bereits bestehenden Erschließungsnetzes handelt. 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: WINDMÜHLENWEG zugl. 1. Änd. LEHRE-NORD, LEHRE VI,
Lehre Flur 5, Gemeinde Lehre

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 36.000,--

2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 72.000,--

Gesamtkosten rd. DM 108.000,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 108.000,--
Abgaben lt. Satzung DM 97.200,--

Anteil der ~~Stadt~~/Gemeinde rd. DM 10.800,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 62.000,--

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.

§ 2a (6) BBauG vom 23.12.1986

bis 26.01.1987

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre in der Sitzung

am 14.05.1987

beschlossen.

Lehre, den 15. JUNI 1987



[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

[Handwritten signature]
.....
(Gemeindedirektor)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehenden ~~Abchrift/Ablichtung~~ mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung / ~~beglaubigten/einfachen/Abchrift/Ablichtung~~ der/des Begründung zum B-Plan "Windmühlenweg" (Bezeichnung des Schriftstücks) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

Lehre, den 04.11.1987
Der Gemeindedirektor
A. Heine

