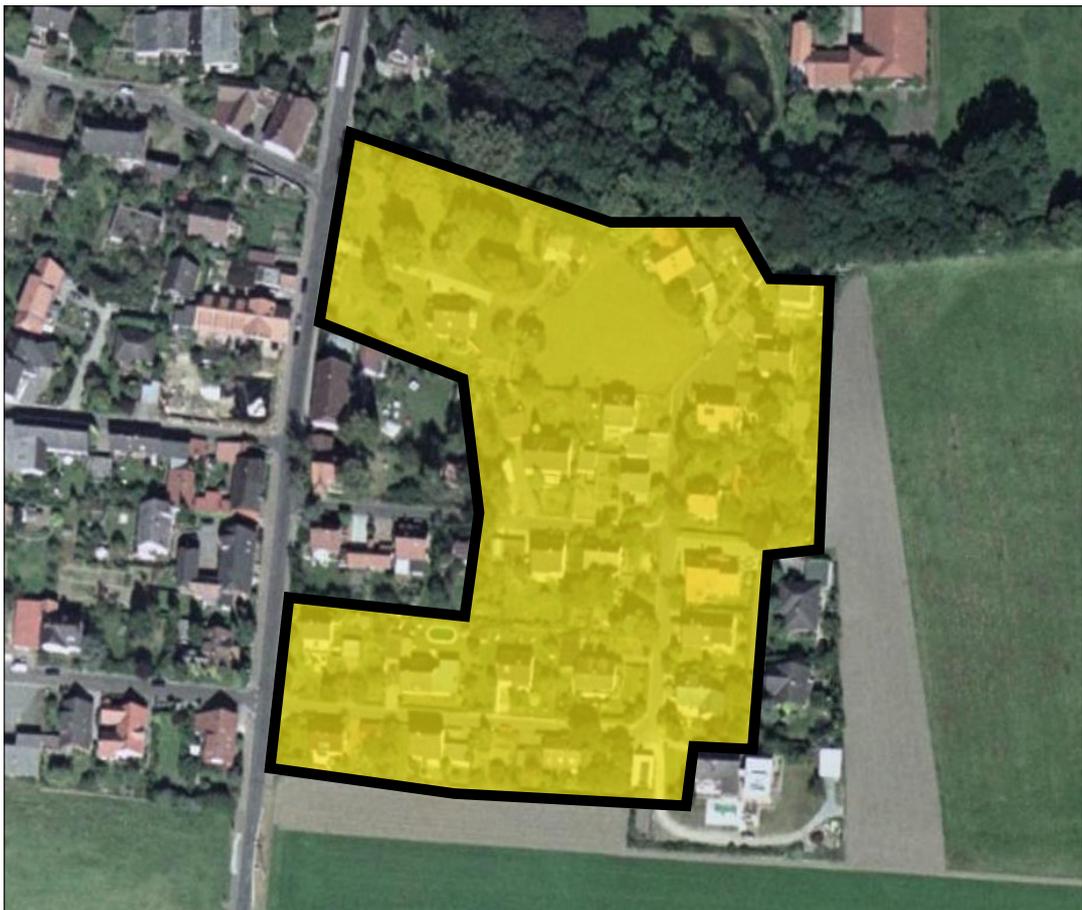


GEMEINDE LEHRE



ORTSTEIL GROSS BRUNSRÖDE BEBAUUNGSPLAN „CASSEBUSCH“ AUFHEBUNGSSATZUNG BEGRÜNDUNG

In Kraft getretene Fassung



Schütz ■ Büro für Stadtplanung ■ Braunschweig

Gemeinde Lehre
Entwurf der Begründung
zum Bebauungsplan
‘Cassebusch’
Aufhebungssatzung

Auftragnehmer



Am Hohen Felde 11
38104 Braunschweig
Fon 0531 339157
Fax 0531 339145
info@schuetz-stadtplaner.de
www.schuetz-stadtplaner.de
Dipl.-Ing. Hermann Schütz
Dipl.-Ing. Christine Schütz

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|--|--------------|
| 1. | Anlass und Ziele des Bebauungsplanes | 4 |
| 2. | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 6 |
| 2.1 | Regionale und kommunale Planungen | 6 |
| 2.2 | Satzungen | 7 |
| 3. | Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB | 7 |
| 3.1 | Rechtliche Grundlagen | 7 |
| 3.2 | Örtliche Situation | 8 |
| 3.3 | Gegenüberstellung Bebauungsplan - Aufhebungssatzung | 8 |
| 3.4 | Quantitative Bewertung des Eingriffs | 8 |
| 3.5 | Beurteilung gem § 5 UVPG | 8 |
| 3.6 | Schutzausweisungen | 9 |
| 3.7 | Umweltschutzgüter | 8 |
| 3.8 | Abwägung | 11 |
| 4. | Bodenordnung | 11 |
| 5. | Kosten | 11 |
| 6. | Hinweise aus Sicht der Träger öffentlicher Belange | 11 |
| 7. | Verfahrensvermerk | 12 |

1. Anlass und Ziele der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat am 27.11.2007 die Aufstellung der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes `Cassebusch` für den Ortsteil Groß Brunsrode beschlossen.



Luftfoto Groß Brunsrode

Groß Brunsrode liegt nördlich des Grundzentrums Lehre und ist mit ca. 800 Einwohnern einer der acht Ortsteile der Einheitsgemeinde Lehre. Um dem landwirtschaftlich geprägten alten Ortskern sind in den letzten 5 Jahrzehnten Wohnbaugebiete im Süden, Westen und Norden entstanden.

Das Baugebiet Cassebusch auf das sich die Aufhebungssatzung bezieht, liegt östlich der `Alten Hauptstraße` (K 35), im Südosten der Ortslage. Es hat eine Größe von rund 2,5 ha und ist im wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebaut.



Baugebiet Cassebusch am südöstlichen Ortsrand

**Baugebiet Cassebusch**

Der ursprüngliche Bebauungsplan `Cassebusch` wurde 1960 aufgestellt. Im demselben Jahr trat auch das Bundesbaugesetz in Kraft. Viele Pläne aus den `Kindertagen des bundeseinheitlichen Planungsrechts` leiden unter dem Mangel von eng gefassten, kleinteiligen Festsetzungen. Die berechtigten Bauherrenwünsche nach An- und Umbauten der Einfamilienhäuser scheiterten trotz Durchführung von zwei Änderungen des Bebauungsplanes immer wieder an dem unpraktikablen Rahmen der Festsetzungen.

Um diesen Mangel zu beseitigen, wird daher von der Gemeinde Lehre auf Anregung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Helmstedt die Aufhebung des Bebauungsplanes Cassebusch durchgeführt.

Da das Baugebiet vollständig erschlossen ist und bereits bebaut ist, kann nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinreichend und flexibler auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Nach dem § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB geschaffen werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 6) und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Erschließung und Versorgung sind sichergestellt.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionale und kommunale Planungen

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Teil des Ordnungsraumes Braunschweig.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist in der Einheitsgemeinde Lehre dem Ortsteil Lehre die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Für den Ortsteil Groß Brunsrode ist keine zentralörtliche bzw. siedlungsbezogene Schwerpunktfestlegung erfolgt.

Innerhalb des bereits bebauten Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung ist nur im geringen Umfang eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohneinheiten möglich. Diese Entwicklungsmöglichkeit entspricht den Grundsätzen der sogenannten Eigenentwicklung.



Am Cassebusch

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung vom 18.12.2003 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die allgemeine Zweckbestimmung Wohnbauflächen dar.

2.1.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Helmstedt und der Landschaftsplan der Gemeinde Lehre stellen für das Bebauungsplangebiet jeweils Flächen ohne Schutzstatus dar.

2.2 Satzungen

2.2.1 Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Cassebusch wurde 1960 aufgestellt. Es erfolgten zwei Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes. Die 2. Änderung wurde am 28.02.1974 rechtskräftig.

2.2.2 Aufhebungssatzung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Cassebusch. Mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Rechtsgrundlage für die vorliegende Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) von 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV), ebenfalls von 1990.

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

3.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB anzuwenden.

Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffregelung wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht angewendet, soweit die Eingriffe bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig waren.

3.2 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung erfasst eine mit Einfamilienhäusern bebaute, ca. 2,5 ha große Siedlungsfläche im Südosten von Groß Brunsrode.

3.3 Gegenüberstellung Bebauungsplan - Aufhebungssatzung

Mit In-Kraft-Treten der Aufhebungssatzung kommt bei baulichen Vorhaben die Anwendung des § 34 BauGB zum Tragen.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB werden noch einige Ergänzungen des aktuellen Baubestandes möglich sein, so beispielsweise auf den Flurstücken 383/11 und 383/12, und auch begrenzte Erweiterungen der vorhandenen Wohnhäuser sind möglich. Sie waren bereits bisher im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig, so dass insoweit ein Anwendungsfall für § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vorliegt, wonach eine Kompensationsverpflichtung nicht besteht, wenn bei einer planerischen Entscheidung keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten über die bereits bestehenden hinaus eröffnet werden.

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches war bisher die Bebaubarkeit des Flurstückes 383/14 insbesondere mittels der sehr eng gezogenen Baugrenzen praktisch auf den bisherigen Baubestand begrenzt. Diese Beschränkung entfällt mit der Aufhebung des Bebauungsplanes, so dass dort zukünftig eine Nachverdichtung möglich sein wird. Diese neuen Bebauungsmöglichkeiten würden zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Die Eingriffe sind zu ermitteln und zu bewerten.

3.4 Quantitative Bewertung des Eingriffs

Das Flurstück 383/14 hat eine Größe von ca. 4.800 m² und ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Eine mögliche Nachverdichtung auf der Grundlage des § 34 BauGB würde eine Ergänzung von 2 bis 3 weiteren Einfamilienhäusern mit rd. 500 m² bebauter und befestigter Flächen zulassen.

Diese Bebauung bewirkt die Versiegelung von Bodenflächen und könnte zu Verlusten beim Gehölzbestand führen.

3.5 Beurteilung gem. § 5 UVPG

Die allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3c UVPG wird erforderlich bei Städtebauprojekten mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 100.000 m². Dieser Prüfwert für Größe und Leistungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird mit rd. 500 m² bebaubarer Grundfläche weit unterschritten.

3.6 Schutzausweisungen

Schutzausweisungen bezüglich Natur- und Denkmalschutz liegen nicht vor.

Die gesamte Ortslage liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Groß Brunsrode. Eine Bebauung ist zulässig. Das Errichten, Erweitern und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung, Beregnungsbrunnen, Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und –kollektoren ist genehmigungspflichtig.

3.7 Umweltschutzgüter

3.7.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.7.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Bebauung könnte zu einem Verlust von innerörtlichen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensräumen für an den Siedlungsraum angepasste Arten führen.

Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, dass es sich bei dem nordwestlichen Teil des bisherigen Planbereiches auf Grund der Nachbarschaft des nordwärts angrenzenden alten Baumbestandes sowie des darin eingebetteten Teiches um einen wichtigen Jagdlebensraum von Fledermäusen handeln dürfte, also von streng geschützten Tierarten im Sinne des Anhangs IV zur FFH-Richtlinie. Solche Jagdlebensräume werden zwar nicht von den Verboten des § 42 des Bundes-Naturschutzgesetzes erfasst, durch deren Bebauung könnte es jedoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommen, für die dann auf der Grundlage des § 15a des Nds. Naturschutzgesetzes eine Abgeltung durch Geldleistungen vorzunehmen wäre bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen wären. Das stellt zwar die Aufhebung des alten Planes nicht in Frage, zumal dieser jedenfalls für die Flurstücke 383/11 und 383/12 bisher eine Bebauung ausdrücklich zulässt, der Gemeinde muss jedoch bewusst sein, dass sich der möglichen Bebauung unabhängig von den Zulässigkeitsvoraussetzungen aus § 34 BauGB zumindest wirtschaftliche Restriktionen in den Weg stellen können. Die Höhe der Geldleistungen regelt die Landesregierung gem. § 15a Abs. 3 NdsNatSchG durch Verordnung. Diese Verordnung liegt für Niedersachsen nicht vor, daher können keine konkreten Angaben zu möglichen Geldleistungen erfolgen. Die Geldleistungen dürfen die Kosten angemessener Ersatzmaßnahmen jedoch nicht übersteigen.

Im Zuge von Bauvorhaben ist Kontakt mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt aufzunehmen.

3.7.3 Schutzgut Boden

Im Zuge einer Nachverdichtung kommt es zu einem Verlust von offenem belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung (Verlust von Filter- und

Produktionsfunktionen). Die Versiegelung beträgt ca. 0,05 ha Bebauung. Durch den geringen Grad der Versiegelung werden die örtliche Versickerung von Niederschlägen und der Erhalt von belebten Bodenzonen sichergestellt. Durch das Vorhaben wird die Wertstufe der Böden für die versiegelten Bereiche verringert. Es findet daher eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden statt.

Diese Beeinträchtigung ist nicht ausgleichbar, da eine ähnliche oder gleichwertige Wiederherstellung der Bodenfunktionen in gleicher Ausprägung und Größe mittelfristig nicht möglich ist.

3.7.4 Schutzgut Wasser

Als Folge der Versiegelung von Böden durch Bebauung ist der Verlust von Grundwasserneubildungsflächen zu verzeichnen. Auf den unbebauten Freiflächen wird die örtliche Versickerung sichergestellt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist als unerheblich zu beurteilen.

3.7.5 Schutzgut Klima und Luft

Als Folge der Versiegelung durch Bebauung ist der Verlust von offenen Bodenflächen mit klimaausgleichenden und lufthygienischen Funktionen zu verzeichnen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird als unerheblich eingestuft.

3.7.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Aufgrund des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB wird ein ausreichender Grünanteil in Form von Gärten im Plangebiet sichergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und -erleben ist als unerheblich zu beurteilen.

3.7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern i. S. des Umweltrechts sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine Objekte von kulturhistorischer Bedeutung bekannt sind.

3.7.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 von belebten Boden, von Versickerungs- und Verdunstungsfläche sowie zum Verlust von Lebensräumen.

Das Landschaftsbild wird nicht negativ verändert.

Über die oben beschriebenen Wirkungen hinaus sind keine relevanten, sich verstärkenden der Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern zu erkennen.

3.8 Abwägung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind bauliche Vorhaben mit insgesamt maximal 3 Einfamilienhäusern auf der Rechtgrundlage nach § 34 BauGB zulässig. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden.

Die potentiellen Bauvorhaben ermöglichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Daher ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Aufgrund des geringen Umfangs sind die Auswirkungen im Verhältnis zur vorhandenen Situation als nicht erheblich einzustufen.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme durch Neuausweisung von Bauflächen auf der `Grünen Wiese` vermieden. In Abwägung der nach § 1 BauGB zu beachtenden Belange wird auf weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

4. Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

5. Kosten

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Durch die Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten, da durch die Aufhebungssatzung keine Vermögensnachteile für die Grundstückseigentümer entstehen.

6. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Wasserverband Weddel-Lehre

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Groß Brunsrode. Eine Bebauung ist zulässig. Das Errichten, Erweitern und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung, Beregnungsbrunnen, Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und –kollektoren ist genehmigungspflichtig.

7. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 10.07.2008 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Lehre, den 15.07.2008

gez. Westphal
Bürgermeister