



Es wird festgestellt und hiermit be-  
glaubigt, daß die Abschrift des Be-  
bauungsplanes mit der vorgelegten  
Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 02. Feb. 2005  
Bürgermeister



# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT ESSEHOF

# TIERPARK ESSEHOF

## 1. ÄNDERUNG, ERGÄNZUNG UND TEILAUFBEBUNG

# BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

**BEGRÜNDUNG** **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "TIERPARK ESSEHOF", 1. ÄNDERUNG, ERGÄNZUNG**  
**UND TEILAUFBHEBUNG**  
**GEMEINDE LEHRE, ORTSCHAFT ESSEHOF, LANDKREIS HELMSTEDT**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAGE DER GEMEINDE LEHRE**

**1999-2004**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-ING. MAIKE KLESEN, B. BUTENOP, T. SCHROOTEN,**  
**N. FABIAN;**  
**A. HOFFMANN, G. WINNER; I. BÜSING, K. MÜLLER,**

## BEGRÜNDUNG

## IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

zum Bebauungsplan " TIERPARK ESSEHOF", 1. ÄNDERUNG, ERGÄNZUNG UND TEIL-AUFHEBUNG, Gemeinde Lehre, Ortschaft Essehof, Landkreis Helmstedt

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

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

Die Gemeinde Lehre liegt nach landesplanerischen Zielvorgaben im Ordnungsraum Braunschweig <sup>2)</sup>. Im Ordnungsraum sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m. In der Gemeinde Lehre übernimmt die Ortschaft Lehre nach regionalplanerischen Vorgaben die Funktion des Grundzentrums. Darüber hinaus sind hier die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen.

Die Ortschaft Lehre liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüber hinaus besteht mit dem Autobahnananschluß Braunschweig-Ost (A 2) Anschluß an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Durch das östliche Gemeindegebiet führt die A 39 (Wolfsburg-A 2). Der öffentliche Personennahverkehr wird heute weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortschaft Essehof (rund 400 Einwohner) ist über die Landesstraßen L 631 und L 635 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Diese münden im Norden in die Bundesstraße B 248; hier ist ein Anschluß an die Autobahn A 2 in etwa 2,5 km Entfernung gegeben. In südlicher Richtung führt die Landesstraße L 635 nach Horndorf.

### 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist mit dem Stand der Neuaufstellung wirksam und stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen für den Tierpark dar. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Vorläufer des vorliegenden Bauleitplans ist der Bebauungsplan "Kleintiergehege Essehof". Dieser wurde im Rahmen einer Änderung, Erweiterung, Ergänzung und teilweisen Aufhebung umbenannt in "Tierpark Essehof". Der Bebauungsplan "Tierpark Essehof" wurde durch Bekanntmachung am 15.05.1979 rechtskräftig. Auf diesen Plan bezieht sich die nunmehr vorzunehmende Änderung.

Die Planung fällt also gem. § 3 UVPG Anlage 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

---

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

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

## 1.2 RAUMORDNUNG

---

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig ist der Bereich des Tierparks als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung festgelegt. Im Norden grenzt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft an, der Bereich der Stellplätze für den Tierpark ist ohne besondere Darstellung. Östlich an den Tierpark schließt ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft an, das zugleich auch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist. Gleiches gilt mit der doppelten Festlegung auch für die Flächen südlich des Tierparks, d. h. südlich der L 631. Die Flächen südlich des Tierparks sind darüber hinaus noch ein Vorsorgegebiet für Erholung. Im Westen grenzt der Tierpark unmittelbar an die Ortslage Essehof, die ohne besondere Festlegungen regionalplanerischer Art ist. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die vorliegende Änderung eines rechtskräftigen Bauleitplans den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

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

---

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Tierpark Essehof" wird erforderlich, um dem Tierpark langfristige Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauleitplans, vor allem die sehr eng gefaßten überbaubaren Flächen für die Ställe und Käfige, haben wiederholt zu Schwierigkeiten bei der weiteren Entwicklung des Tierparks geführt. Es soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung hier ein größerer Spielraum für die weitere Gestaltung des Tierparks geschaffen werden. Die Änderung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof" bezieht sich insofern auf Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund zwischenzeitlich konkretisierter Vorstellungen zur weiteren Entwicklung des Tierparks soll auch die Stellplatzanlage, die bisher noch nicht umgesetzt worden war, anders gestaltet werden. Darauf zielt eine teilweise Aufhebung des Bebauungsplans im Norden ab: Die Festsetzung eines Sondergebietes Tierpark für Stellplätze soll aufgehoben werden. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Nordseite der Straße am Tierpark ergänzt: Die Stellplatzanlage soll in östlicher Fortsetzung des Dorfgemeinschaftshauses unmittelbar gegenüber dem Eingang zum Tierpark entwickelt werden.

Die Gemeinde hat bei der Überarbeitung des 21 Jahre alten Bebauungsplans bewußt nicht von dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB Gebrauch gemacht, obwohl die Nutzung des Plangebiets klar definiert ist. Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, daß der Bebauungsplan auch weiterhin einen allgemeinen städtebaulichen Rahmen mit einer Entwicklungsmöglichkeit vorgeben soll. Es ist nicht beabsichtigt, spezialisierte Festsetzungen, auf das konkrete Vorhaben abgestimmt, vorzunehmen. Hierauf weisen auch die großzügig gehaltenen überbaubaren Flächen hin; sie geben dem Tierpark ausreichenden Spielraum bei der langfristigen Entwicklung. Einer Bebauung aller Flächen innerhalb der Baugrenzen ist dabei jedoch nicht möglich, da die Grundflächenzahl entsprechend niedrig gewählt wurde.

## 1.4 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

### - Baugebiet, Sondergebiet

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Flächen des Tierparks und der ihm zugeordneten Stellplatzanlagen als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tierpark festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung werden die im Tierpark zulässigen Nutzungen näher definiert. Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung. Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, daß die sehr engen überbaubaren Flächen kaum einen Spielraum für eine Weiterentwicklung des Tierparks gegeben haben. Durch die nunmehr vorgenommene Ausweitung der Baugrenzen kann bei der weiteren Bewirtschaftung des Tierparks flexibel auf mögliche Umstrukturierungen/bauliche Erfordernisse reagiert werden. Die auf die Gesamtfläche gesehen geringe Grundflächenzahl von 0,1 berücksichtigt dabei neben den Ställen und Käfigen auch die Bodenversiegelung durch Freibereiche/Lagerplätze und ähnliches. In der Regel ist eine eingeschossige Bebauung für die Tierparknutzung ausreichend, in Randbereichen wird jedoch die Zweigeschossigkeit zugelassen, da sich hier einerseits ein bestehendes Wohnhaus befindet und andererseits das Erfordernis für den Ausbau des Verwaltungsgebäudes bzw. eines Cafés oder weiterer Wohnungen besteht. In einem Teilbereich wird mit einer festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen und abweichender Bauweise eine Fläche für die Errichtung größerer Stallanlagen, z. B. für afrikanische Tiere, vorgehalten.

Der Anregung, keinerlei Bauweise im Plan festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Gemeinde setzt die offene bzw. abweichende Bauweise fest, um die Planungsabsicht zu verdeutlichen. Im gesamten Plangebiet soll bei einer Bebauung der seitliche Grenzabstand eingehalten werden. Auch sollen Gebäude in weiten Teilen des Plangebiets nicht länger als 50 m errichtet werden dürfen. Ausgenommen ist lediglich ein Teilbereich im Norden des Plangebietes; hier sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Besonders für diesen Bereich hält die Gemeinde die Festsetzung einer Bauweise für erforderlich, da aus der Gebietscharakteristik eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tierpark nicht schlüssig größere Gebäudelängen abgeleitet werden können, wie dies z. B. bei Gewerbegebieten der Fall wäre.

Auch die Anregung, durchgehend im Plangebiet für die Höhenentwicklung absolute Werte anstelle einer Geschossigkeit vorzugeben, wird nicht berücksichtigt; denn die Teilflächen des Plangebiets, in denen eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zugelassen ist, sind hinreichend durch bestehende Bauten geprägt. Dabei ist festzustellen, daß die Stallungen und Käfige in der Regel Höhen aufweisen, die Geschosshöhen vergleichbar sind. Die Teilfläche, in der eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt wird, berücksichtigt insofern die Anregung, als hier nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden soll, welches aufgrund der beabsichtigten Nutzung ungewöhnlich hohe Raumhöhen benötigt. Das Planungsrecht läßt einerseits die Festsetzung von Vollgeschossen, andererseits die Festsetzung von Oberkanten baulicher Anlagen zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind insofern nachvollziehbar und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren umsetzbar.

### - Verkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfaßt der Bebauungsplan die Straße "Am Tierpark". Sie ist bereits ausgebaut und dient der Erschließung des Tierparks und seinem Stellplatzbereichs.

Entlang der Südseite des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 59. Der Tierpark grenzt hier an die freie Strecke. Insofern ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche sowie ein Zu- und Abfahrtsverbot gegenüber der Kreisstraße festgesetzt worden.

Die erforderlichen Stellplätze für den Tierpark werden nördlich der Straße "Am Tierpark" vorgehalten. Eine entsprechende Fläche war bereits Gegenstand des rechts-

kräftigen Bebauungsplans, sie wurde jedoch bisher nicht in Anspruch genommen. Es hat sich nunmehr herausgestellt, der Stellplatzbereich besser entlang der vorhandenen Straße zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Hauptzugang zum Tierpark angeordnet werden kann. Hierauf zielt die Aufhebung des Bebauungsplans ab für den nicht mehr benötigten Bereich der Stellplatzanlage. Zugleich wird als eine räumliche Ergänzung des Bebauungsplans die flächenmäßig ähnliche Stellplatzanlage entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bereich ist auch ohne entsprechende Festsetzung im Bauleitplan mit wassergebundenen Materialien auszubilden.

#### - Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an das vorhandene Verbundnetz für Wasser, Gas und elektrische Energie angeschlossen. Gegebenenfalls ist im Rahmen von Hausanschlußleitungen eine Ausweitung des Versorgungsnetzes bei der Errichtung neuer Gebäude erforderlich.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Niederschlägen wird – sofern es nicht an Ort und Stelle versickern kann – im Rahmen einer Teichanlage im Tierpark gesammelt. Die Nutzung zu Bewässerungszwecken ist möglich.

#### - Grünordnung

Bei den vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung eines seit 1979 rechtskräftigen Bauleitplans. Grundlegende Änderungen an der Nutzung sind nicht beabsichtigt. Der Tierpark besteht bereits seit langem. Die Ställe/Käfige mit ihren Freibereichen, Eingangs- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für das Personal und die erforderlichen Wege sind bereits seit langen vorhanden. Darüber hinaus sind durch ausgedehnte Wasserflächen, Wiesen und Gehölzbestände auch Bereiche geschaffen worden, die den Tierpark gliedern und wesentlich zu seiner Erholungsfunktion beitragen.

Es ist zu prüfen, inwiefern durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Plan ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgenommen wird. Durch die Ausweitung der Baugrenzen und die Anhebung der Grundflächenzahl kann die Bebauung/Bodenversiegelung ausgeweitet werden. Andererseits ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, daß die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauleitplans den geringeren Grundflächenzahlen auch mit deutlich kleineren überbaubaren Flächen entgegen kam. Diese Festsetzungen waren so restriktiv, daß in der Zwischenzeit bereits, z. B. durch Befreiungen gemäß § 31 BauGB, Bauungen und Versiegelungen entsprechend den Anforderungen des Tierparkbetriebes vorgenommen wurden.

Der vorliegende Bauleitplan vollzieht insofern größtenteils den Bestand nach. Geringfügige zusätzliche Bodenversiegelungen werden ermöglicht. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß die Stallungen/Käfige in der Regel sehr gering überbaubare Flächen darstellen und die Freigehege und Wege im Tierpark wasserdurchlässig ausgebildet werden, so daß die Bodenversiegelung im Tierpark von nachgeordneter Bedeutung ist. Eine Bebauung aller Flächen innerhalb der Baugrenzen ist dabei jedoch nicht möglich, da die Grundflächenzahl entsprechend niedrig gewählt wurde. Die Grundflächenzahl ist nicht aus konkreten Baumaßnahmen abgeleitet. Sie liegt in den festgesetzten zu versiegelnden Flächen deutlich über dem Bestand und auch weiterhin deutlich über den konkret feststehenden baulichen Entwicklungsabsichten des Tierparks. Der Bebauungsplan soll somit nur einen städtebaulichen Rahmen für eine mögliche Tierparkentwicklung vorgeben; eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist dabei jedoch nicht zu erwarten. Auch die Schutzgüter Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften können im Bereich des bestehenden Tierparks als nicht wesentlich beeinträchtigt durch die Bebauungsplanänderung angesehen werden.

Es ist nicht beabsichtigt, die waldartig dichten Gehölzbestände in Teilen des Plangebietes zu entfernen, obwohl sie innerhalb von überbaubaren Flächen liegen. Die

Ausweitung der Baugrenzen in diesem Bereich berücksichtigt lediglich die Planungs-idee des Betreibers, zwischen den Bäumen, innerhalb des Rot- und Dammwildgeheges, einen Unterstand oder Beobachtungspavillon zu errichten. Die Baumaßnahmen bedingen nicht das Fällen von Bäumen. Es ist weder der Gemeinde noch dem Betreiber daran gelegen, die Baumbestände zu entfernen, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität im Tierpark beitragen.

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine große Stellplatzanlage mit einer heckenartigen Randeingrünung vorgesehen worden. Diese wird durch den vorliegenden Bauleitplan lediglich an einem anderen Standort vorgesehen. Die ursprüngliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen. Obgleich die Stellplatzfläche vom Grundsatz her beibehalten wird, kann im vorliegenden Fall durch die Verlagerung ihres Standortes von einer Minimierung des Eingriffs gesprochen werden; denn die ursprüngliche Planung sah eine fingerartige Erweiterung in den Landschaftsraum vor. Nunmehr soll die Stellplatzanlage in der Tiefe der angrenzenden bebauten Grundstücke parallel zur Straße entwickelt werden. Diese Ausführung wird sich unter den Gesichtspunkten der Wahrung von Orts- und Landschaftsbild harmonischer einfügen. Die Stellplatzanlage wird auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgenommen. Die Oberflächenausbildung soll wasserdurchlässig ausgeführt werden, so daß von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen ist.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden rd. 9,17 ha Sondergebiete mit zulässiger Grundflächenzahl von 0,05 auf 7,27 ha Fläche und 0,2 auf 1,70 ha Fläche festgesetzt. Somit waren bis zu rd. 0,7 ha versiegelbar.

Künftig wird nur mehr auf ca. 8,05 ha Fläche ein Sondergebiet für den Tierpark mit einer Grundflächenzahl von 0,1 festgeschrieben. Damit sind maximal rd. 0,8 ha versiegelbar.

Es wird also im Umfang von 0,11 ha erstmals ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht.

Dem stehen die grünordnerischen Festsetzungen gegenüber. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan waren Anpflanzungen in einer Breite von rd. 3 m auf einer Länge von 44 m (rd. 190 m<sup>2</sup>) im Bereich der Stellplätze festgesetzt. Zur Eingrünung des neuen Stellplatzes werden im Umfang von 870 m<sup>2</sup> Anpflanzfestsetzungen getroffen.

Im Rahmen der Abwägung werden die Eingriffe, die durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bauleitplan ermöglicht werden als so gering eingestuft, daß die Festsetzung gesonderter, externer Ausgleichsmaßnahmen nicht erfolgt. Dies liegt vor allem darin begründet, daß es sich hier um einen seit langen bestehenden Tierpark handelt, der aufgrund der Eigenart seiner Nutzung ein wenig versiegeltes, stark durchgrüntes mithin waldartiges Gelände ist. Ein Ausgleichsdefizit von ca. 0,04 ha, das lediglich bei tatsächlicher Ausschöpfung des zulässigen Versiegelungsgrades zum Tragen käme, wird nach Abwägung der Belange der Naherholung, der raumordnerischen Vorgaben und des besonderen Wertes des Tierparks für die Region einerseits und der Belange von Natur und Landschaft andererseits als hinnehmbar erachtet.

Die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG erachtet die Gemeinde insofern als angemessen berücksichtigt.

#### - Altlasten

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches befindet sich die "Altablagerung Essehof". Es handelt sich hierbei um die seit langen geschlossene Hausmülldeponie der ehemals selbständigen Gemeinde Essehof. Der Bereich wird unter der Nummer 15401444011 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen geführt.

Im Bebauungsplan ist die Altablagerung als eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Altablagerung befindet sich am Rande des Tierparkgeländes, sie war auch Gegenstand des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ein Sanierungsbedarf im Zusammenhang mit

der Tierparknutzung war bisher nicht gegeben. Er ist auch nicht absehbar. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist nicht zugelassen.

#### - Immissionsschutz

Das Straßenneubauamt Braunschweig weist am 16.05.2000 darauf hin, daß die Bundesrepublik Deutschland als Straßenbaulastträger für die Autobahn A 2 nicht verpflichtet ist, für das betroffene Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen oder durchzuführen.

### 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

#### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Bebauungsplanvorentwurf vom 29.07.1999 bis 06.08.1999 durchgeführt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden; abwägungsrelevante Aspekte liegen insofern nicht vor.

#### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 18.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.05.2000 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Zeichnerisch wurde eine Leitungstrasse korrigiert. Textliche Festsetzungen mußten nicht geändert werden.

#### - Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 19.04.2000 bis 22.05.2000 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2000 von der Auslegung benachrichtigt. Es sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangenen. Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Zeichnerisch wurde eine Leitungstrasse korrigiert. Textliche Festsetzungen im Plan wurden nicht geändert oder ergänzt.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Die Anregungen wurden teilweise durch textliche Ergänzungen berücksichtigt. Nicht berücksichtigte Anregungen sind mit einer entsprechenden Begründung im Abschnitt 1.4 dieser Begründung in den einzelnen Themenbereichen dargelegt.



## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

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

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

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

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

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege ist vom Grundsatz her durch die Gemeinde Lehre vorzunehmen. Die Straße am Tierpark ist in einem Ausbauzustand, der die Erschließung des Tierparks und seines Stellplatzbereiches ermöglicht. Daher sind Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung des Bauleitplans nicht vorzunehmen.

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

---

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Tierpark Essehof", 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung entstehen der Gemeinde Lehre keine Kosten für den Erwerb oder die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen.

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

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Erschließungsmaßnahmen im Vorfeld durchzuführen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Essehof eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Lehre eingeleitet.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

## **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Vom Grundsatz her wird der Ausbau der Straßen und Wege durch die Gemeinde Lehre vorgenommen und finanziert. Im Fall des vorliegenden Bebauungsplans sind keinerlei Maßnahmen zu veranlassen.

## 6.0 VERFAHRENSVERMERK

---

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 19.04.2000 bis 22.05.2000 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 09.12.2004 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Tierpark Essehof", 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung beschlossen.

Lehre, den 21.12.2004

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

