Gemeinde Lehre

Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan „Im Unterdorf Wendhausen“ mit örtlicher Bauvorschrift

Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Entwurf, 29.09.2025

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.

Amtshof Eicklingen

Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Mail: info@amtshof-eicklingen.de

Inhalt

1 EINFÜHRUNG UND AUSGANGSSITUATION 5

1.1 Ziele und Zwecke der Planung 5

1.2 Anlass und Erforderlichkeit 5

1.3 Planungsalternativen 6

1.4 Eigentumsverhältnisse 6

1.5 Beschreibung des Plangebiets 6

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN 8

2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen 8

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008 8

2.3 Flächennutzungsplanung 9

2.4 Hochwasserschutz 9

3 PLANINHALTE 13

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) 13

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13

3.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücks-flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 16

3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 16

3.6 Verkehrliche Erschließung 17

3.7 Übrige Ver- und Entsorgungen 17

3.8 Klima-, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen 17

4 FLÄCHENBILANZ 18

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 19

5.1 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasser-abflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 19

5.2 Denkmalrechtlich geschützte Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB) 20

5.3 Bauverbotszone 20

6 HINWEISE 20

6.1 Denkmalschutz bei Tiefbau- und Erdarbeiten 20

6.2 Brandschutz 21

6.3 Umgang mit vorhandenen Leitung und Kanälen 21

7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 21

7.1 Bodenordnung 21

7.2 Erschließung 21

7.3 Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel 21

8 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 ABS. 3 NBAUO) 22

§ 1 Geltungsbereich 22

§ 2 Fassaden 23

§ 3 Dächer 24

§ 4 Konformitätsgebot bei Doppelhäusern 26

§ 5 Einfriedungen 26

§ 6 Ordnungswidrigkeiten 27

9 VERFAHRENSÜBERSICHT 28

10 VERFAHRENSVERMERK 29

11 QUELLEN 30

12 TEIL B UMWELTBERICHT 30

1 EINFÜHRUNG UND AUSGANGSSITUATION

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), Stand: 27.04.2022, haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Schutz des historischen Ortskerns von Wendhausen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der historische Ortskern von Wendhausen, ein Ortsteil der Gemeinde Lehre, befindet sich zwischen zwei Flussarmen der Schunter und weist noch immer einige gut erhaltene, zum Teil denkmalgeschützte Gebäude auf. Bauvorhaben im bislang unbeplanten Innenbereich des Altdorfes sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach diesem Grundsatz mussten bereits Gebäude genehmigt werden, die sich optisch nicht in den historischen Ortskern einfügten.

Aufgrund von vorhandenen sowie zu in Zukunft zu erwartenden Leerständen, soll das Altdorf durch einen Bebauungsplan mit angeschlossener örtlicher Bauvorschrift vor stark verändernden Einflüssen geschützt werden. Anlass hierfür war die Genehmigung eines Neubaus inmitten des historischen Ortskerns, der sich in keiner Weise an der örtlichen Bauweise orientierte.

Ein großer Teil des Altdorfes von Wendhausen befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Schunter, dessen Grenzen zum derzeitigen Zeitpunkt noch den Rechtsstatus der vorläufigen Sicherung unterliegen. In den Bereichen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, gelten allein die Regelung der örtlichen Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen. Jede bauliche Anlage bedarf hier der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt, die auch Ausnahmen gemäß § 78 Abs. 5 WHG zulassen kann.

1.3 Planungsalternativen

Da das Planungsziel die angemessene Bewahrung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns Wendhausen ist, gibt es keine Planungsalternativen. Die Beibehaltung des jetzigen rechtlichen Bestands als unbeplanter Innenbereich bedeuten, dass nach und nach weitere unangepasste Neubauten anstelle der historischen Gebäude treten würden.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in privatem und öffentlichem (Straßen, Spielplatz) Besitz.

1.5 Beschreibung des Plangebiets

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Hauptstraße (L639) nördlich und südlich zwischen zwei Flussarmen der Schunter im Norden von Wendhausen.

Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2025. Kartengrundlage: Google Maps

Beschreibung der Flächen

Das Plangebiet stellt historisch den bäuerlichen Teil des Dorfes zum Schlossbereich dar, der sich westlich der „Hauptstraße" befindet. Beide Bereiche werden nördlich und südlich von zwei Armen der Schunter und ihren Niederungsflächen begrenzt. Die Flächen östlich der „Hauptstraße" und „Im Unterdorf" sind der historische Kernbereich von Wendhausen. Hier befindet sich der Denkmalbereich als Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG): ortsbildwirksamer historischer Ortskern mit Kirche, dem Gelände des Kirchhofs, einer Dorfschule und dem Gebäude des ehemaligen Witwenstifts.

Abb. 3: Denkmalrechtlich geschützte Kirchenanlage Wendhausen. Quelle: https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/32630169/1/-/ Zugriff 27.07.23

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO

in der aktuell gültigen Fassung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist es, als untere Landesplanungsbehörde die regionale Raumordnung zu ordnen, zu sichern und zu entwickeln. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt.

Wendhausen ist gemäß RROP 2008 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ gekennzeichnet. Die Hauptstraße ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ gekennzeichnet. In nördlicher und östlicher Richtung umschließen sowohl ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ als auch ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ das Plangebiet. Im Norden und Süden verlaufen regional bedeutsame Wanderwege. Südöstlich des Gebiets befindet sin ein „Vorranggebiet für ruhige Erholung“. Das Planungsgebiet liegt in Gänze in einem „Vorranggebiet Hochwasserschutz“.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig/Google Maps

2.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre sieht an der Stelle des Plangebiets vor allem gemischte Bauflächen vor. Im Bereich der Kirche sind „Flächen für den Gemeinbedarf“ eingetragen. Einzelne Randbereiche befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, sie sind landwirtschaftliche Flächen. Deutlich wird die Lage des Unterdorfs zwischen zwei Armen der Schunter, wobei der eigentliche Flusslauf südlich verläuft.

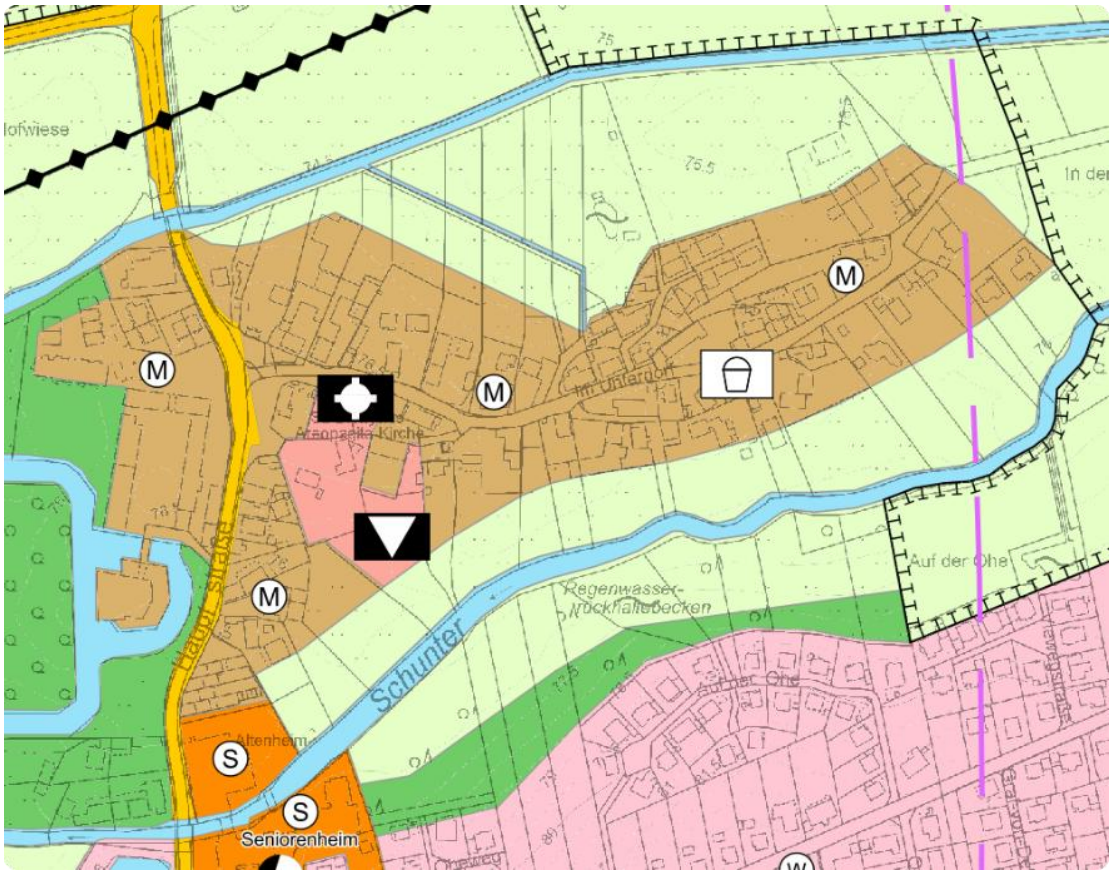

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehre. Quelle: https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=a369e782aad547269d264515c31f1c43

2.4 Hochwasserschutz

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der NLWKN hat das Überschwemmungsgebiet der Schunter neu berechnet und am 12.05.2021 die vorläufige Sicherung im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 17/2021) bekannt gemacht. Weite Teile des Geltungsbereichs – und damit auch die bebauten Bereiche des Altdorfes Wendhausen - liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Schunter. Sie sind festgesetzten Überschwemmungsgebieten gleichgestellt und müssen bei Planungen berücksichtigt werden. Eine Festsetzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Gebieten,

- in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist und
- die zu Hochwasserentlastung und -rückhaltung beansprucht werden.

Der Belang des Hochwasserschutzes muss zwingend berücksichtigt werden. „Dabei genießen bestehende, legal errichtete bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich Bestandsschutz, denn eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage wird nicht rechtswidrig, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Vom Bestandsschutz sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gedeckt.“ (IBH 2019: 8)

„Bei allen zukünftigen Neubau- und auch Umbaumaßnahmen müssen die kommunalen Ämter und die Genehmigungsbehörden dafür Sorge tragen, dass die Nutzung an die Hochwassersituation angepasst wird, und dass für alle rechtlich verbindlichen Überschwemmungsgebiete die Anforderungen des § 78a WHG eingehalten werden, z.B. das Verbot der Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen, der Lagerung und Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können […], des Erhöhens oder Vertiefens der Erdoberfläche oder des Anlegens von Baum- und Strauchpflanzungen, die den Hochwasserabfluss nachteilig verändern können.“ (IBH 2019: 9)

Weitere bauliche Anlagen dürfen folglich gem. § 78 Abs. 5 WGH nur mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt errichtet werden. Eine Baugenehmigung kann dann erteilt werden, wenn

- „der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, der Wasserstand und der Wasserabfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird
- und der Bau hochwasserangepasst ausgeführt wird“ (Region Hannover 2014: 1).

Abb. 7: Überschwemmungsgebiet (lila) und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet 2021 (hellblau). Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Google Maps.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einem Risikogebiet gemäß § 73 WHG. „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78a WHG) sind Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind, also die Gebiete, die bei einem Extremhochwasser (HQExtrem) überflutet werden bzw. die hinter einer Hochwasserschutzanlage liegen" (IBH 2019: 8). Eine hochwasserangepasste Bauweise ist deshalb unabdingbar, um Schäden an Gebäuden zu vermeiden.

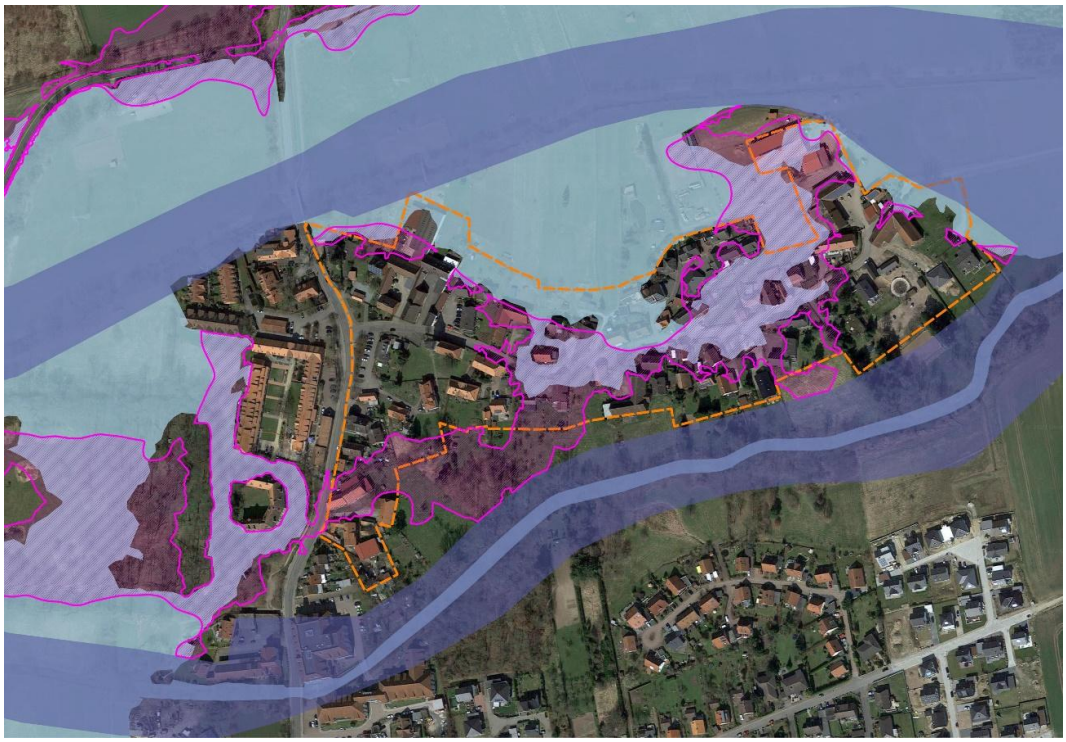

Abb. 8: Risikogebiet (pink schraffiert). Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Google Maps.

Beide Ausweisungen zeigen an, dass die historisch entstandene Ortslage des Dorfkerns von Wendhausens deutlich von den Folgen des Klimawandels betroffen sind. Obwohl die alte Dorflage sich auf einem höher gelegenen Bereich zwischen den beiden Schunterarmen entwickelt hat, würden bei bestimmten Hochwasserereignissen Teile des alten Dorfkerns überflutet werden. Die betroffenen Gebäude umfassen alle Gebäude, die einen gemeinsamen Berührungspunkt mit der HQ100-Grenze aufweisen. In der Darstellung wird unterschieden zwischen Wohngebäuden, Gebäuden für Industrie, Handel, Wirtschaft, Dienstleistungen oder Gewerbe sowie sonstigen Gebäuden (z.B. Gebäude für öffentliche Zwecke). Land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude sind im Wesentlichen in Hattorf, Lehre und Wendhausen betroffen.

Hochwasserschutzkonzept für die Hochwasserpartnerschaft Schunter, Wabe

Der Wasserverband Weddel-Lehre hat im April 2021 das Hochwasserschutzkonzept für die Hochwasserpartnerschaft Schunter, Wabe vorgestellt. Auf den Seiten 63f wird insbesondere auf die Ortslage von Wendhausen eingegangen. Dargestellt werden die vom Hochwasser betroffenen Gebäude und der Einwohner bei HQ100 am Beispiel der Ortslage Wendhausen. Die Anzahl betroffener Einwohner je Ortslage ergibt sich aus dem Verschnitt der HQ100-Grenze mit der Siedlungsdichte, d.h. der

Einwohnerzahl pro km² Wohnbaufläche auf Ebene der Ortslagen (Gemeinden bzw. Ortsteile; s. Abbildung 4-17). Das Ergebnis beschreibt somit eine Größenordnung und keine exakte Angabe, wie viele Einwohner potenziell von Hochwasser betroffen sein können.

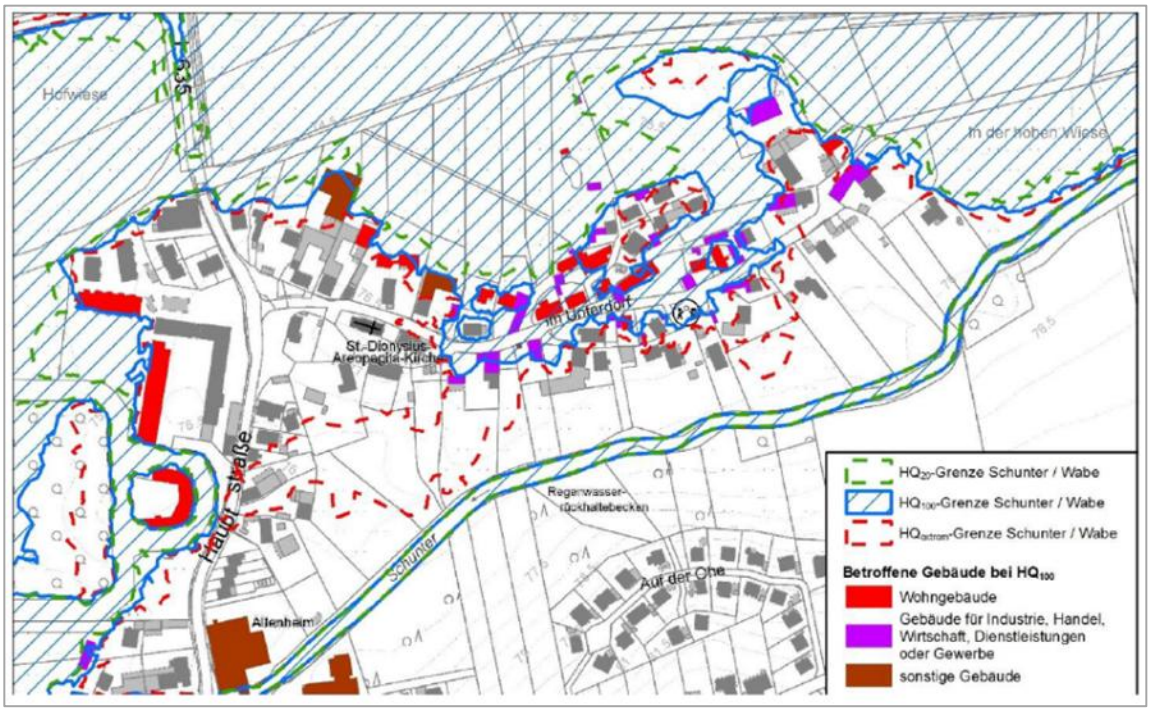

Abb. 9: Betroffene Gebäude bei HQ100 am Beispiel der Ortslage Wendhausen. Quelle: Wasserverband Weddel-Lehre (2021): Hochwasserschutzkonzept für die Hochwasserpartnerschaft Schunter, Wabe, S. 63

3 PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Im gesamten Planbereich wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen: „Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben." Diese Kennzeichnung entspricht der tatsächlichen Nutzung im Bereich des Plangebiets.

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) wird die zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Beide Nutzungsformen sind gegenwärtig weder vorhanden noch werden sie künftig als verträglich mit der vorhandenen Nutzung im Altdorfbereich angesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gilt nur für die Teilflächen dieses Bebauungsplanes, die außerhalb der vorläufig oder endgültig gesicherten Grenzen des Überschwemmungsgebietes liegen.

Das äußere Erscheinungsbild des Innenbereiches wird auch dadurch bestimmt, wie hoch, wie dicht und in welcher Art in der Vergangenheit gebaut wurde. Für den Erhalt der städtebaulichen Gestalt eines Ortes ist daher das Maß der baulichen Nutzung ein wichtiger Richtwert. In § 16 Abs. 2 BauNVO werden die festsetzbaren Maßbestimmungsfaktoren aufgezählt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet in den Teilflächen MD1, MD3, und MD5 mit 0,4, im Teilbereich MD 2 mit 0,3, im Teilbereich MD4 mit 0,25 festgesetzt.

Die GRZ begründet sich dabei stets durch die vorhandene Bebauungsdichte. Die niedrige Festsetzung der GRZ im Teilbereich MD4 ergibt sich aus dem historischen Kontext: Hier befindet sich die ortsbildprägende Kirchenanlage Wendhausen als Gruppe baulicher Anlagen (gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG): „Bei der Kirchenanlage Wendhausen handelt es sich um ein historisch gewachsenes Bauensemble sowie das geistige Zentrum der Ortschaft. Im Gefüge der im Kern spätgotischen ehemaligen Patronatskirche wurde in der Mitte des 19. Jh. ein erster Schulbau errichtet, südlich vom Kirchhof steht ein ehemaliger Witwenstift aus dem Jahre 1719/1720, welchen die damaligen Schlossherren für 12 arme Witwen gestiftet haben.

An der Erhaltung der Kirchanlage Wendhausen besteht aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung im Rahmen der Ortsgeschichte, als Zeugnis- und Schauwert für Bau- und Kunstgeschichte sowie für Siedlungs- und Stadtbaugeschichte, aufgrund ihrer künstlerischen Bedeutung für überregional nicht alltägliche künstlerisch-handwerkliche Gestaltwerte, wie auch aufgrund der städtebaulichen Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Ortsbild ein öffentliches Interesse.“[1]

Im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Dies entspricht dem dörflichen Charakter der Altdorflage von Wendhausen.

Darüber hinaus ist abweichend von der allgemeinen GRZ-Festsetzung für landwirtschaftliche Betriebe eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Landwirtschaft benötigt für Stallungen, Lager und Maschinenhallen große, zusammenhängende überdachte Flächen. Die Regelung erhält die Funktionsfähigkeit der Betriebe, ohne zusätzliche Bauflächen zu öffnen. Sie gilt ausschließlich für betriebsnotwendige Anlagen, ist flächensparend umzusetzen und setzt einen nachvollziehbaren Bedarfsnachweis voraus.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse. Diese Regelung bezieht sich auf die Anzahl von Vollgeschossen in traditionellen Gebäuden und steht in Relation zu der maximalen Höhe der baulichen Anlagen-

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Teilflächen MD1, MD2, MD3 und MD5 auf maximal 10 m festgesetzt. Die Höhe orientiert sich an der vorhandenen baulichen Umgebung und ist auch für landwirtschaftliche Gebäude ausreichend bemessen. Im Teilbereich MD4 wird keine maximale Firsthöhe festgesetzt, da es sich hier um einen Denkmalbereich handelt.

Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet, in dem ggf. Überschwemmungen stattfinden können, sind alle Bauvorhaben hochwasserangepasst durchzuführen. Deshalb ist die Oberkante des Fertigfußbodens allein in den Bereichen, die als Risikogebiet dargestellt werden, in einer Höhe von mindestens 0,6 Metern auszuführen. Außerhalb der Risikogebiete darf die Oberkante des Fertigfußbodens maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachkonstruktion), bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach der Dachfirst die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (vgl. § 6 Abs. 1

[1] https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/32630169/1/-/, zuletzt aufgerufen am 18.12.2023

NBauO). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

3.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Die Festsetzung wird getroffen, um das historische Ortsbild zu erhalten.

Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Aufgrund der Tatsache, dass weite Teile, insbesondere nördlich der Straße „Im Unterdorf" im vorläufig und künftig endgültig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) liegen, gibt es Baugrenzen nur außerhalb des ÜSG. Die Errichtung und Erweiterung von neuen baulichen Anlagen ist im ÜSG gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz verboten, Ausnahmen können nur im Einzelfall und unter besonderen Voraussetzungen behördlich gewährt werden (§ 78 Abs. 5 WHG).

Außerhalb des Überschwemmungsgebiets wurden die Baugrenzen so gewählt, dass zwar Neu-, An- und Umbauten möglich sind, Gestalt und Struktur der vorhandenen Bebauung aber gewahrt bleibt. In Maßen soll auch eine gewisse Verdichtung im Sinne einer integrierten Innenentwicklung möglich werden. Zur Schunter hin muss auch ein Abstand zu den dort vorhandenen Gehölzen eingehalten werden, die vom Forstamt als Wald eingestuft werden

Der städtebaulich besonders wertvolle Teilbereich MD4, in welchem mehrere denkmalgeschützte Gebäude liegen, soll dauerhaft in seiner überlieferten Gestalt und Struktur erhalten bleiben. Hier sind die Baugrenzen vor allem auf die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude begrenzt.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind[2]. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion.

[2] vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

Zu den Nebenanlagen gehören in alten Dorfkernen alle „kleinen Gebäude", die zum überlieferten Ortsbild dazu gehören. Um das aufgelockerte Dorfbild Wendhausens zu erhalten, in dem auch die Grün- und Freiflächen eine große Rolle spielen, können die Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt nicht für Garagen und Carports. Auf diese Weise werden die vorhandenen, dorftypischen Freiräume und Abstände beibehalten.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Im Unterdorf", samt ihrer Verzweigungen. Diese Erschließungsstraße wird als öffentliche „Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Ihr Straßenraum ist seit langer Zeit vorhanden.

Beim Flurstück 36/6 handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches die Erschließung der Flurstücke 36/5, 39 und 40 sichert, sodass hier eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „überführender Verkehrsweg" festgesetzt wird.

3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Der vorhandene Spielplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Spielplätze sind in Dorfgebieten nicht nur zulässig, sondern geboten, um den Kindern gefahrlose Spielmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung ihrer Wohnung zu schaffen.

Um die Anwohnenden vor vermeidbarer Lärmbelästigung, insbesondere nachts durch Jugendliche oder junge Erwachsene, zu schützen, sollte der Spielplatz gut einsehbar gestaltet werden. Dadurch wird die Möglichkeit, dass der Kinderspielplatz zweckentfremdet und beispielsweise zum nächtlichen Treffpunkt wird, stark reduziert.

Der Spielplatz ist landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche sind Wasserflächen sowie naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser, befestigte Flächen für Erholungs- und Spielplatzeinrichtungen sowie Spielgeräte, Wegeflächen und gestalterische begrünte Geländeerhebungen (Wallanlage) in einer Höhe bis zu 3 m zulässig

Sonstige öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitpflanzung

Entlang der Hauptstraße befinden sich erhaltenswerte Grünstrukturen. Die vorhandenen Grünflächen, insbesondere die dort vorhandenen Bäume sollen durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitpflanzung" gesichert werden. Abgängige Bäume sind durch heimische Arten, die als Straßenbegleitbäume geeignet sind[3], in gleicher Anzahl zu ersetzen. Innerhalb der einzelnen Grünflächen sind Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

[3] z.B. Acer campestre, Fraxinus excelsior, Liquidambar styraciflua, Tilia cordata "Greenspire" (vgl. GALK Straßenbaumliste)

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Straße „Im Unterdorf". Diese wiederum wird von der Hauptstraße, der L639 erreicht. Von der Mitte des Plangebiets ist der Autobahnzubringer zur A2 in unter 5 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung über den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Wendhausen (Lehre) Kirche", die sich unmittelbar westlich des Plangebiets befindet,

3.7 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die E.ON Avacon Netz GmbH in Helmstedt.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Wasserverband Weddel-Lehre.

3.8 Klima-, Umwelt- und Naturschutzmaßnahmen

Der aus dem Bebauungsplan entstehende Kompensationsbedarf wird durch Nutzung des gemeindlichen Flächenpools „Biotopteiche" gedeckt. Die Flächen liegen auf den Flurstücken Flur 6, Flurstück 376, Gemarkung Lehre, und Flur 6, Flurstück 194, Gemarkung Groß Brunsrode. Die Zuordnung der benötigten Werteinheiten erfolgt auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Die Poolflächen werden auch für den Bebauungsplan „Vor den Wienhope II" in Anspruch genommen, durch dessen Umsetzung ein Kompensationsüberschuss entstand. Die für den Bebauungsplan „Im Unterdorf" benötigten 6.811 m² können hier vollständig ausgeglichen werden (s. Umweltbericht S. 21ff).

Auf der Poolfläche sind mehrere Kleingewässer mit zusammen rund 1.800 m² offener Wasserfläche herzustellen. Die Gewässer erhalten differenzierte Tiefenzonen von ca. 0,6 m bis max. 1,5 m sowie flach auslaufende Ufer; der Bodenaushub verbleibt zur Ausbildung eines Mikroreliefs.

Die Teiche werden ausschließlich durch Niederschläge gespeist und sind dauerhaft baumfrei zu halten. Um jedes Gewässer ist ein Gehölzfreiheitsstreifen von mindestens 10 m Breite zu sichern. Die umliegenden Flächen sind als Offenland zu erhalten; Pflege abschnittsweise durch Mahd.

Auf der Kompensationsfläche sind unzulässig: Düngung, Pflanzenschutzmittel, Einbringen von Fischen oder sonstigen Stoffen, Freizeit- und Badebetrieb, Befestigungen und Einfriedungen außerhalb notwendiger Pflegezufahrten. Drainagen sind zu unterbinden.

Herstellung, Entwicklungspflege und dauerhafte Unterhaltung erfolgen durch den Betreiber des Flächenpools auf vertraglicher Grundlage mit der Gemeinde. Vor Erteilung der ersten Baugenehmigung ist der Nachweis der verbindlichen Zuordnung der Werteinheiten sowie der Herstellung oder vertraglich gesicherten Umsetzung der Maßnahme zu erbringen.

4 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz	Fläche in m²	anteilig
Dorfgebiet	**65.730,74**	**89%**
MD1	29.908,20	40%
MD2	8.262,71	11%
MD3	14.979,02	20%
MD4	6.880,13	9%
MD5	5.700,68	8%
Verkehrsflächen	**6.787,65**	**9,17%**
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	**137,38**	**0,18%**
Öffentliche Grünflächen	**780,35**	**1,05 %**
Spielplatz	266,91	0,36 %
Straßenbegleitgrün	513,44	0,69 %
Private Grünflächen	619,05	**0,81 %**
Parkanlage	619,05	0,81 %
GESAMT	**74.055,17**	**100 %**

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasser-abflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Am 12. Januar 2023 fand eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Lehre und der unteren Wasserbehörde (UNW) beim Landkreis Helmstedt statt. Dabei wurde bestimmt:

- Die endgültige Sicherung der ÜSG Grenzen ist für 2023 angedacht, wobei kein konkreter Zeitplan besteht.
- Die vorläufig gesicherten Grenzen des ÜSG Schunter von 2021 entsprechen den endgültig zu sichernden Grenzen, es wird auch keine Veränderungen innerhalb der Ortslage des Altdorfes von Wendhausen geben.
- Im B-Plan sind die ÜSG-Grenzen 1:1 zu übernehmen.
- In den B-Plan ist der Hinweis aufzunehmen, dass im ÜSG-Gebiet jede bauliche Anlage der Einzelfallprüfung seitens des UNW bedarf (Hinweis auf § 78 Abs. 5 WHG: Die zuständige Behörde kann abweichend von WHG Abs. 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

- Im ÜSG-Bereich gelten allein die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet HQ Extrem (anderthalbfaches 100-jähriges Hochwasser). Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

Im Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets nach § 78b WHG dürfen gemäß der „Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021, S. 4 Punkt II.3 (G)“ bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, nicht errichtet werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG.

5.2 Denkmalrechtlich geschützte Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Objekte St.-Dionysius-Areopagita-Kirche mit Kirchhof, Schule (Im Unterdorf 4) und ehem. Pfarrwitwenstift (Im Unterdorf 6) sind als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in die Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Helmstedt eingetragen.

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn diese Maßnahmen das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen. Regelmäßig trifft dies auf bauliche Anlagen auf benachbarten und auf gegenüberliegenden Straßenseiten befindlichen Grundstücken zu. Wegen der Fernwirkung der Kirche kann dies auch weiter entfernte Grundstücke in den entsprechenden Sichtachsen betreffen. Hier sind für die genannten Maßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Die zuständige Denkmalschutzbehörde kann dabei auch andere als in der Örtlichen Bauvorschrift vorgegebene Ausführungen verlangen oder die Wahl der vorgegebenen Ausführungsalternativen einschränken.

5.3 Bauverbotszone

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der L 635 wird gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine 20 m breite Bauverbotszone eingetragen. In dieser Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig. Hierzu gehören auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen. Ebenso unzulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

6 HINWEISE

6.1 Denkmalschutz bei Tiefbau- und Erdarbeiten

Alle Tiefbau- und Erdarbeiten sind rechtzeitig im Vorfeld, spätestens aber 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreis Hlemstedt (Ansprechpartnerin: Frau Palka unter der Durchwahl -2205 Email: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Somit ist eine archäologische Begutachtung gewährleistet.

Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Frau Palka, o.g. Kontaktdaten), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

6.2 Brandschutz

Gemäß den vorgelegten Bebauungsplänen werden Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern zukünftig verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant werden, ist gemäß DIN 14090 und TB „Flächen für die Feuerwehr“ die Mindestbreite einzuhalten und ein einfaches Umfahren zu ermöglichen.

6.3 Umgang mit vorhandenen Leitung und Kanälen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de
- per Telefon: 0431/1458888
- per Fax: 0391/580225405

- per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die bestehenden Leitungen und Kanäle sind mit einem Wurzelschutz/Flüssigboden zu schützen.

7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

7.3 Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel

Es wurden bislang keine Sondierungen und keine Räumungen durchgeführt, sodass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und vor Baumaßnahmen eine Luftbildauswertung erfolgen sollte.

8 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 ABS. 3 NBAUO)

§ 1 Geltungsbereich

Die nachfolgende örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unterdorf Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen der Gemeinde Lehre im Landkreis Helmstedt.

Die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleiben durch die ÖBV unberührt. Die Vorgaben und Festlegungen der Denkmalpflege haben stets Vorrang vor den Festsetzungen diesen örtlichen Bauvorschrift.

Um die vorhandene Baukultur im Umfeld der Straße „Im Unterdorf" in Wendhausen so weit wie möglich erhalten zu können, werden ergänzend Vorschriften für die Gestaltung der baulichen Nutzungen erlassen. Sie sollen dazu dienen, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen im alten Dorfkern Wendhausens einzuwirken, in dem sie das Vorhandene als selbstverständlicher Maßstab für neue Gebäude, Umbauten, Erweiterungen oder Umgestaltungen akzeptieren, ohne das Vorhandene zu überhöhen oder zu vereinzeln. Denn es ist nicht mehr selbstverständlich, dass sich alle gestalterischen oder baulichen Veränderungen oder Neuzugänge in das Vorhandene der alten Ortslage einfügen oder es wurde gar nicht erst angestrebt. Die im Umfeld der Straße „Im Unterdorf" vorkommenden Gebäude stammen aus unterschiedlichen, manchmal zeitlich weit auseinander liegenden Bauphasen. Trotz aller Umbauten, Abbrüche, Erweiterungen werden sie baukulturell als ein einziges Werk verstanden. Sie sind in ihrer Gesamtheit Vorbild für alles Neue, sowohl in ästhetischer als auch in technischer Sicht.

Die überlieferten „selbstverständlichen" Bauweisen und Farben

Die überlieferte „selbstverständliche" Baukultur geht verloren, wenn die Ergänzungen und Adaptionen nicht mehr an das Vorhandene angepasst werden.

Mit der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO wird die baugestalterische Absicht verfolgt, das Ortsbild von Wendhausen im Umfeld der Straße „Im Unterdorf" zu bewahren. Neu hinzutretende Bauformen und Bauweisen müssen sich aus dem Vorhandenen, Alten entwickeln, um auch weiterhin ein selbstverständlicher Bestandteil des alten Dorfes sein zu können, als neue Gebäude in der Nachbarschaft zu den Vorhandenen, die gemeinsam das Dorfbild ausmachen, unabhängig von ihrer Funktion, Größe oder Umgebung.

§ 2 Fassaden

Zulässig sind Fassaden

a) in Fachwerk, deren Gefache mit weich gebrannten Vollziegeln ausgemauert werden oder deren Gefache hell verputzt werden,
b) als Klinkermauerwerk oder mit Fassadenziegeln verblendete Fassaden,
c) in Holzbauweise.
d) Ausschließlich verputzte Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassaden können abgehängt werden

a) mit einer vertikalen und horizontalen Holzverschalung,
b) mit naturroten oder rot engobierten Ton-Dachziegeln oder Betondachsteinen.
c) Sockelbereiche und untergeordnete Fassadenflächen sind auch in Naturstein (Kalk- oder ein Sandstein) zulässig
d) Faserzementplatten, Schieferersatz, Kunststoff und Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

Als Farben sind bei Fassaden nur zulässig,

a) aus der Farbreihe ROT und ROTBUNT,
b) aus der Farbreihe GELB und GELBBUNT,
c) Farben, die aus der Farbreihe WEISS abgeleitet werden (zulässig nur für verputzte Gefache und Gebäudeteile),
d) aus den Farbreihen SCHWARZ, GRAU, BRAUN, GRÜN oder in NATUR (zulässig nur für Holzbauteile und Holzverschalungen).

Die Fassaden der überlieferten Gebäude im alten Dorfkern „Im Unterdorf" sind oft in Fachwerk errichtet worden. Ihre Gefache wurden oft hell mit Sumpfkalk verputzt, dem Farbpigmente beigefügt wurden oder sie wurden mit gebrannten roten oder rotbunten Ziegeln ausgemauert. Neben ihnen gibt es auch Gebäude, die in massivem Ziegelmauerwerk errichtet wurden oder deren Fassaden in Abschnitten mit naturroten Tonziegeln abgehängt wurden. Das soll auch weiterhin so bleiben.

Schiefer wurde historisch im Harz gewonnen und fand seine Ausbreitung auch im Braunschweiger Land. Da Schiefer auch früher schon kostspielig war, kam er meist nur bei kirchlichen oder hoheitlichen Gebäuden zum Einsatz. Heute können sich viele Schiefer leisten, doch sollte dieser dunkle Baustoff nur sparsam eingesetzt werden.

Der Übergang von verputzten zu ausgemauerten Gefachen bis zu massiven Ziegelbauten.

Die Sockelbereiche der Gebäude und untergeordnete Fassadenflächen sind oft auch in Naturstein ausgeführt worden, meist Muschelkalk aus den nahegelegenen Höhenzügen. Sie sollten immer im selben Material repariert werden. Ein Verschlämmen mit Kalkputz ist möglich. Keinesfalls sollte ein Natursteinsockel aber mit Kunststoffen verputzt oder verklinkert werden, um ihn nicht dauerhaft zu beschädigen.

§ 3 Dächer

Als Dachformen sind zulässig

a) Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45°.
b) Flach- und Pultdächer ausschließlich als Dächer von Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind davon ausgenommen.

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind auch mit flach geneigten Dächern ab einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung können diese Betriebsgebäude auch zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden, ohne dass die vorhandene Dachneigung verändert werden muss.

Als Farben für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, naturrote und

rot sowie naturbraune und braun engobierte Farben zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für auf dem Dach angebrachte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone darf insgesamt 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Gauben muss ein Abstand untereinander von mindestens 2 Sparrenfeldern und ein Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m eingehalten werden.

In den alten Dorflagen des Braunschweiger Landes sind als Dachformen vor allem naturrote Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° typisch. Nur in einem Fall gibt es bei einem denkmalgeschützten Gebäude, dem ehem. Gräflich von Deynsches Witwenstift, auch ein Vollwalmdach. Anders ist dies bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Neue Gebäude sind auch mit flacher geneigten Dächern ab einer Dachneigung von mind. 15° zulässig, da die moderne Landwirtschaft Stauräume im Dachgeschoss nicht mehr benötigt und leichtere Dächer wirtschaftlicher sind.

Flachdächer oder Pultdächer sind im alten Dorfkern nicht typisch, da sie der überlieferten Baukultur nicht entsprechen. Bei Nebenanlagen und Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer möglich. Geringere Dachneigungen für Garagen und sonstige Nebenanlagen beeinflussen das Ortsbild in der Regel weniger stark. Eingangsüberdachungen der Wohnhäuser, aber auch nach hinten angebaute moderne Wintergärten brauchen sich dagegen nicht an die Vorgaben zu halten.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone sollt insgesamt 50 % der Trauflänge nicht überschreiten, damit nicht ein ungewolltes zusätzliches Geschoss im Dachraum entsteht. Bei mehreren Gauben muss daher ein Abstand untereinander von mindestens zwei Sparrenfeldern und ein Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m eingehalten werden. Nur so lässt sich die überlieferte Dachansicht trotz des Einbaus von Dachgauben beibehalten.

Bei dem linken Gebäude ist die Gaube zu groß geworden. Hier wurde das Dachgeschoss zu einem „Vollgeschoß“ ausgebaut. Rechts ein angepasster Zwerchgiebel.

Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden, um die überlieferte Ansicht der Dachlandschaft nicht zu verändern. Diese Festsetzung entspricht der regionaltypischen Bauweise. Photovoltaik- oder –Solarthermieanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, da die Erzeugung von regenerativer Energie technisch bedingte Gestaltungen bedingt.

Der naturrote Krempziegel (Linkskremper) ist der historische Leitziegel für die Dächer in Wendhausen. Moderne Formen sind der Doppelmuldenziegel und der Hohlfalz- oder Flachdachziegel.

§ 4 Konformitätsgebot bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes zweiter Haushälften sollen bei der Errichtung von Doppelhäusern Material, Neigung und Farbe des Daches, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind zulässig als

1. *Holzzäune mit senkrechter Lattung („Staketzäune“),*
2. *Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen,*
3. *Mauern aus nicht glänzenden naturroten Ziegelsteinen oder Naturstein.*
4. *Kombination aus Zaun (1.) und Hecke (2.) sowie Mauern (3.)*

Entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen beträgt die zugelassene Höhe der Einfriedungen

- *mind. 0,80 m bis max. 1,40 m bei Holzzäunen und Mauern oder einer Kombination von beidem,*
- *mind. 0,80 m bis 2,00 m bei Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.*

Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Einfriedungen entlang von

Erschließungsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Material und Höhe identisch auszuführen.

Die Wahl der Art der Einfriedungen trägt wesentlich zu der Gestaltung des Ortsbildes bei. Aus diesem Grund sollen entlang von öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen Holzzäune mit senkrechter Lattung („Staketzäune“) stehen. Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder eine Kombination aus Zaun und Hecke sowie Mauern aus Naturstein sowie Mauern aus nicht glänzenden naturroten Ziegelsteinen sind ebenfalls anzutreffen.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen können die Einfriedungen in Form von Holzzäunen und Mauern 1,40 m hoch sein, (§ 28 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG). Hecken dürfen bis zu 2 m hoch wachsen. Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dürfen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sogar bis zu einer Höhe von 3 m wachsen. Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Einfriedungen entlang von Erschließungsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Material und Höhe identisch auszuführen.

Hecken und Zäune prägen den Übergang zu den privaten Grundstücken.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 bis 4 enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei sind.

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 80 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

9 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungsausschuss	25.05.2021
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	NN
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	NN
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungsausschuss	NN
	Bekanntmachung	NN
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	NN
Abwägungs- und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	NN
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	NN

10 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__20…. bis __.__.20…. öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan „Im Unterdorf Wendhausen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__202_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den __.__. 202_

Unterschrift Bürgermeister

11 QUELLEN

1. Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz (IBH) 2019: Hochwasservorsorge in der Planung. Eine Arbeitshilfe für die kommunalen Planungsträger. Kaiserslautern.
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (2021): Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Schunter in den Städten Braunschweig und Wolfsburg und den Landkreisen Gifhorn und Helmstedt. In Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 17, Seite 920-924, Hannover 12.05.2021
3. Region Hannover (2014): Bauen im Überschwemmungsgebiet. Informationsblatt.
4. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Ortschaften Wendhausen, Lehre, Flechtorf, Beienrode vom 15.06.1989. Amtsblatt f.d. Reg. Bet. Brg. Nr. 14 vom 17.07.1989.

12 TEIL B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB den gesonderten Teil B der Begründung. Seine Aufgabe besteht in der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden sind. Der Zweck der Prüfung besteht darin, Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ihrer Umweltauswirkungen auszuloten.