



Rie-3

Stand 23.06.1994

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Kleikamp II" der Stadt Königs-Lutter, Ortsteil Rieseberg

1.0 ALLGEMEINES

Königs-Lutter am Elm ist nach landesplanerischen Zielvorhaben Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Traditionell hat Königs-Lutter eine Bedeutung als Wohnstandort zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem Mittelzentrum Helmstedt. Neben seiner Wohnfunktion hat Königs-Lutter die Bedeutung als Gewerbestandort. Aufgrund seiner Lage am Naturpark Elm und durch sein historisches Stadtbild hat Königs-Lutter im Rahmen der Landesplanung und regionalen Raumordnung die Erholungsaufgabe. Die Stadt verfügt über eine größere Anzahl von Gaststätten und Hotelbetrieben. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover - Berlin. Königs-Lutter hat eine eigene Autobahnabfahrt. Darüber hinaus führt die Bundesstraße 1 (Braunschweig - Helmstedt) durch den Kernbereich von Königs-Lutter. Die Stadt liegt an der Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Helmstedt - Berlin.

Die Stadt Königs-Lutter hat rd. 16.500 Einwohner, der Ortsteil Rieseberg rd. 350 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Königs-Lutter entwickelt (11. F-Planänderung).

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortslage Rieseberg Flächen für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen zu können. Damit soll der stetigen Nachfrage nach Baugrund im Ortsteil Rieseberg Rechnung getragen und gleichzeitig die hier vorhandene Bebauung arrondiert werden.

Westlich im Anschluß an das geplante Baugebiet wurde im Jahre 1978 der Bebauungsplan "Kleikamp" mit insgesamt 13 Bauparzellen aufgestellt. Diese Plätze sind seit einigen Jahren bebaut.

Bewohner aus dem Ortsteil, insbesondere junge Familien, suchen in letzter Zeit verstärkt nach Bauplätzen. Baulücken im Ort selbst stehen nicht zur Verfügung. In der Stadt Königs-Lutter, auch im Ortsteil Rieseberg, besteht dringender Wohnraumbedarf. Viele Bewohner für eine Wohnung haben auch in Erwägung gezogen, in den einzelnen Ortsteilen wie in Rieseberg zu bauen.



Nach überschläglichen Ermittlungen werden zur Zeit in Königslutter einschließlich Orts-
teilen ca. 700 Mietwohnungen gesucht.

Die Wohnungsbau- und Kleinsiedlungs GmbH Helmstedt besitzt in Königslutter 149
Wohnungen und führt zur Zeit 159 Bewerber, die Wohnstätten AG Braunschweig besitzt
167 Wohnungen und führt 260 Bewerber, die Stadt Königslutter hat 100 Wohnungen
und führt 80 Bewerber.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und auch nach Bauparzellen ist ebenfalls
groß.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Königslutter hat in seiner Sitzung am 30.03.1993
den Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt.

Eine Abstimmung mit dem Ortsvorsteher ist erfolgt. Der Grundstückseigentümer ist
grundsätzlich bereit, den Grund und Boden als Bauland zu verkaufen.

Rieseberg ist wegen der reizvollen landschaftlichen Umgebung als Wohnstandort im Be-
reich der Stadt Königslutter besonders gefragt.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Baugebiet

- Allgemeines Wohngebot (WA)

Dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan folgend, wird gemäß den
Darstellungen für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit
soll die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht werden.

Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung werden mit Absicht der Einfügung in die
Landschaft und mit der Anpassung an die im Westen vorhandene Bebauung und deren
Fortsetzung im wirksamen Bebauungsplan begründet. Zulässig sind lediglich Einzel- und
Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Die Grund- und Geschößflächenzahl werden jeweils mit 0,3 festgesetzt. Die Baugrenzen
sind als zusammenhängende Flächen mit Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen
größtöglich festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, um auch hier-
durch ebenso wie durch vorgegebene überbaubare Grundstücksflächen den Bauwilligen
im Rahmen der zulässigen Nutzungen einen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

- Allgemeines Wohngebiet mit Schallschutzeinschränkungen (WA*)

Die nördliche Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebietes wird markiert durch
einen erdgeschossigen, nächtlichen maximalen Schallpegel von 45 dB. Im Dachgeschoß
wird dieser Grenzpegel innerhalb eines ca. 7 m breiten Streifens überschritten. Für diese
Grundstücksbereich wird das allgemeine Wohngebiet eingeschränkt und nur eine
Schallschutzbauweise nach DIN 4109 zugelassen.

- Bauverbotszonen

In dem an der Landesstraße 633 gelegenen Randbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG nach den Vorgaben des niedersächsischen Straßengesetzes eine Bauverbotszone von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Hier gilt gleichzeitig Ein- und Ausfahrtsverbot. In diesem Bereich ist durch das Straßenbauamt Wolfenbüttel der Bau eines kombinierten Rad- und Gehweges geplant.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Straße Zum Osterberg aus über eine Anliegerstraße mit einer Wendeanlage erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch öffentliche Stichwege erreicht. Ein öffentlicher Weg in südlicher Richtung ist vorsorglich festgesetzt, um eine spätere Anbindung insbesondere für die Kanalisation bei evtl. Erweiterung des Baugebietes zu bevorraten.

In nördlicher Richtung ist eine fußläufige Anbindung von dem Wendehammer zur Landesstraße vorgesehen. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ist darüber hinaus keine Anbindung zur Erschließung von der Landesstraße vorgesehen. Die gesamte Erschließung erfolgt vom Osterberg aus.

Die Straße "Zum Osterberg" befindet sich im Eigentum der Stadt Königslutter. Sie hat eine Gesamtbreite von 12,00 m. Beim späteren endgültigen Ausbau wird gewährleistet, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert die Straße befahren kann. Hierfür wird eine Mindestbreite als Durchfahrt von 6,50 m vorgesehen. Bei Bedarf ist auch eine zusätzliche Ausweichhilfe baulich möglich.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 6,5 bzw. 8,5 m Breite vorgesehen. Ein Ausbau ist in verkehrsdämpfender Form vorgesehen. Im Straßenraum werden Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Stellplätze und Garagen werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Bedingt durch die vorgesehene Art der Bebauung - nur Einzel- und Doppelhäuser - kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder 6 - 12 Jahre befindet sich ein Spielplatz in weniger als 300 m Entfernung im Bereich der Schulstraße.

- Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Rieseberg ist in die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Für den Anschluß des neuen Baugebietes ist die Fortführung dieser Netze vorgesehen. Die Abwässer (Trennsystem) werden in die Kläranlage Boimstorf eingeleitet. Das Ober

flächenwasser wird durch einen Regenwasserkanal, der die Straßenentwässerung aufnimmt, abgeleitet bzw. auf den Grundstücken versickert.
Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiw. Feuerwehr Königslutter) geregelt.

- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für den dargestellten Plangeltungsbereich wurde folgende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung festgesetzt:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleikamp II", Ortsteil Rieseberg, Stadt Königslutter.
Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese "Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung" gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 (1) NBauO. Gebäude werden unterschieden in Hauptgebäude, sonstige untergeordnete Nebengebäude und Garagen. Sonstige untergeordnete Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten..

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 28 - 48° zulässig.

§ 3 Dachgauben

Die Länge einer Dachgaube darf max. 3,0 m betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. die Hälfte der Trauflänge zu zugehöriger Dachfläche betragen. Die Gauben müssen einen in der Horizontale zu messenden Abstand vom Ortgang von mind. 2,0 m haben.

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Dacheindeckungen aus gebranntem Ton oder aus Betondachsteinen in roten Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:

Farbreihe rot: RAL 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016.

Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

§ 5 Von den Dachflächen stehen 50 % für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Geltungsbereich des B-Planes "Kleikamp II" im Ortsteil Rieseberg

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rieseberg. Nach Lage und Topografie ist dieses Baugebiet weiterhin einsehbar. Es bestimmt wesentlich den Ortsrand von Rieseberg. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden also die das Ortsbild an der Randlage wesentlich bestimmenden Dachformen und Dachdeckungen geregelt. Die getroffenen Regelungen sind erforderlich, um eine gute Einpassung des Neubaugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen.

Zu § 1

Durch den Bebauungsplan wird ein neues Baugebiet am südöstlichen Ortsrand erfaßt. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird auf das gesamte Neubaugebiet bezogen.

Zu § 2

Die Dachformen bestimmen weitgehend das Orts- und Landschaftsbild. Dabei werden im wesentlichen zukünftig die Wohnhäuser auf den privaten Grundstücken das Orts- und Straßenbild bestimmen. Die Regelungen sind somit auf die Hauptgebäude beschränkt. Nebengebäude, wie z.B. Garagen, sind durch diese Regelung nicht erfaßt, um auch Flachdächer und flachgeneigte Garagendächer zuzulassen. Die Dachneigungen berücksichtigen den Ausbau der Dachgeschosse im Rahmen der Nds. Bauordnung.

Zu § 3

Die Dachgauben sind eingeschränkt, um eine Anpassung an die Dachausformung des direkt benachbarten Neubaugebietes zu erreichen.

Zu § 4

Die Farbe der Dächer bestimmt weitgehend das Orts- und Landschaftsbild. Um hier Dissonanzen zu vermeiden, wurden Regeln getroffen, die sowohl eine Orientierung am vorhandenen Orts- und Landschaftsbild sicherstellen, andererseits aber auch den Gestaltungswillen der Bauherren nicht unnötig einengen sollen.

Zu § 5

Im Rahmen der möglichen Energieeinsparung ist es zulässig, bis zu 50 % für energie-technische Maßnahmen zu verwenden.

Hierdurch wird ein Beitrag zu umweltrelevanten Belangen gegeben.

Der Einsatz von erneuerbaren Energien sowie Alternativenergien kann hier zum Tragen kommen.

Zu § 6

Die Regelungen werden mit der Nds. Bauordnung begründet.

1.4 Naturschutz und Landespflege

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und Darstellung der erforderlichen Abwägungsgrundlagen gem. § 1 Abs. 6 BauGB

Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) (eingeführt durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, in Kraft seit dem 01.05.93)

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 6 Niedersächs. Naturschutzgesetz (NNatG)

1.4.1 Zustand von Natur und Landschaft

- Zustand des Plangebietes

Das etwa 2,4 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rieseberg. Die von Ochsendorf kommende Landesstraße L 633 ("Riesebergblick") - zugleich Hauptstraße des Ortes - trennt das nördlich der Straße gelegene Altdorf mit seinem noch deutlich erkennbaren Ortskern, seinen rückwärtig gelegenen Grashöfen sowie seinen hofnahen Weiden und Gärten von der südlich gelegenen neueren Bebauung.

Von der Landesstraße steigt das Gelände nach Südwesten leicht an. Die anstehenden (vermutlich sandigen) Ablagerungen des Eozän werden teilweise durch Schichten des Buntsandstein ("Rogenstein") durchbrochen. Auf dem Sediment ist ein nur an wenigen Stellen steiniger Lehm Boden ("Kleikamp") hoher Wertigkeit (60 Bodenpunkte) entwickelt.

Die Biotoptypenkartierung (Abb. 1, Methode nach DRACHENFELS 1992) vom August 1993 weist einen Großteil des Plangebietes als basenreichen Lehmacker (AT) aus. Zur Zeit der Aufnahme wurden dort Zuckerrüben angebaut. Häufiger vorkommende Ackerunkräuter waren Schwarzer Nachtschatten *Solanum nigrum*, Gemeiner Erdrauch *Fumaria officinalis*, Ackerhellerkraut *Thlaspi arvense* und Acker-Gänsedistel *Sonchus arvensis*.

In den Randbereichen sind entlang der Wegraine relativ artenarme Ruderalfluren frischer Standorte (URF) anzutreffen, im Südwesten gesellen sich stellenweise solche trockenwarmer Standorte dazu. Dominante Pflanzenbestände stellen entlang des Osterbergweges Beifuß *Artemisia vulgaris*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Ackerkratzdistel *Cirsium arvense* und Knäulgras *Dactylis glomerata* dar. Wegeseitig gehen die Ruderalfluren in Trittrasengesellschaften über, in denen dominierend der Breitwegerich *Plantago major* hinzukommt, an den trockeneren Stellen vereinzelt auch der Natternkopf *Echium vulgare*. Die östlich gelegene Grabenböschung (FGZ) wird überwiegend von Brennesseln *Urtica dioica* gesäumt, nach Norden hin tritt hier in größerer Zahl die Knotige Braunwurz *Scrophularia nodosa* hinzu. Charakteristisch für den Böschungsbewuchs der Landstraße (UR) sind dichte Bestände an Brennesseln *Urtica dioica* und Gänsedisteln *Sonchus spec.*

Das Plangebiet weist weder Gehölze noch faunistisch oder floristisch besonders bedeutsame Strukturen auf. Besonders geschützte oder im Bestand bedrohte Pflanzen wurden bei der Kartierung im August 1993 nicht vorgefunden. Ihr Vorhandensein ist aufgrund der Lebensraumstrukturen auch nur wenig wahrscheinlich.

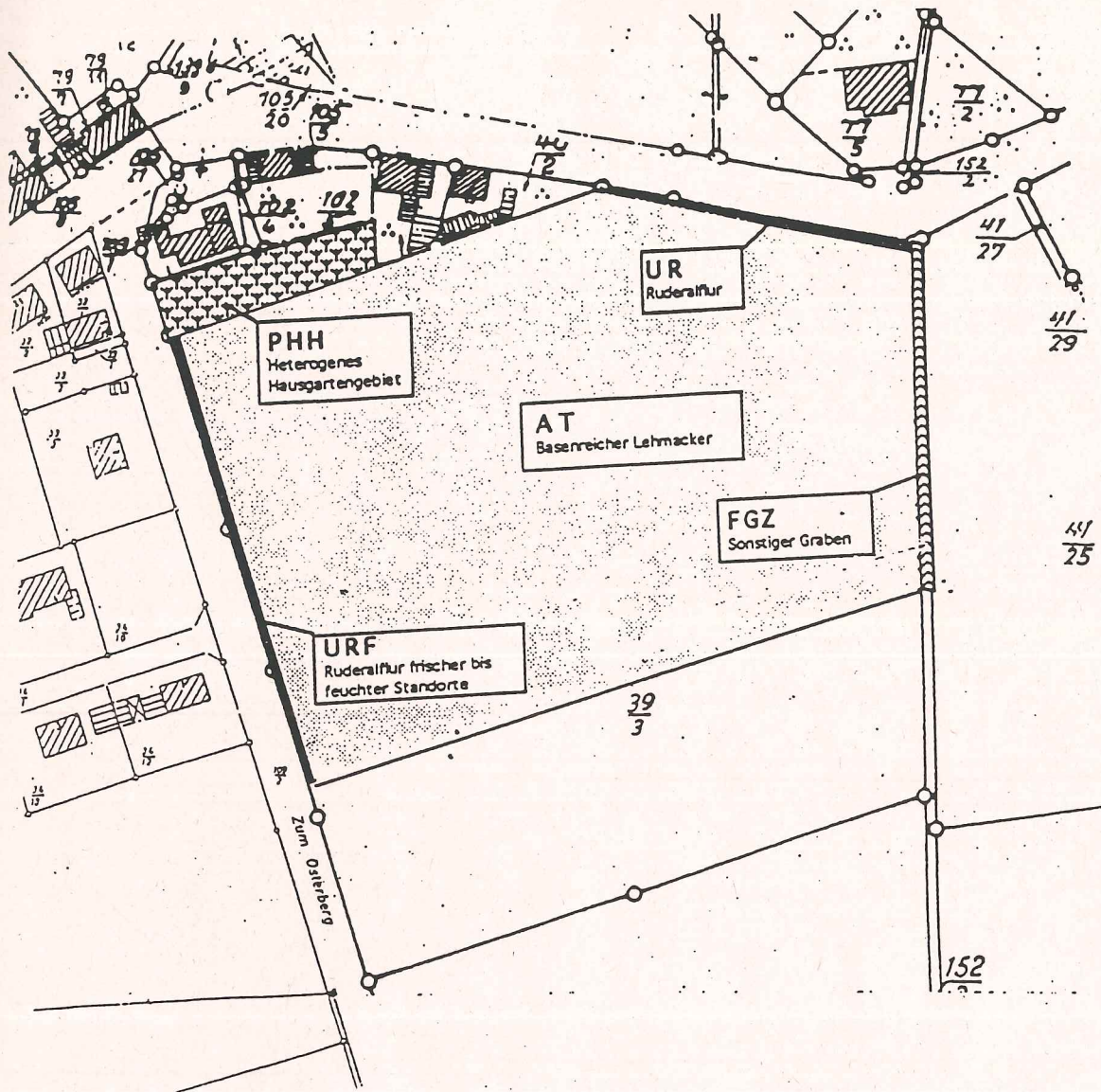


Abb. 1: Ergebnis der Biotoptypenkartierung vom August 1993 M 1:2.000.
Kartierschlüssel und Abkürzungen für die Biotoptypen nach DRACHENFELS (1992).

Das Landschaftsbild wird an dieser Stelle im wesentlichen durch den Übergang von der neueren Ortsrandbebauung in die Ackerflächen bestimmt. Weder zum nördlich der Landstraße gelegenen alten Ortskern, noch zur nördlich gelegenen Scheppauaue bestehen optisch als eine Einheit wahrnehmbare Verbindungen.

Deutliche Sichtbeziehungen bestehen dagegen vom östlichen Ortsrand in Richtung auf die vielfältig gegliederte Landschaft zwischen Rieseberger Moor, Rieseberg und Elm. Aus dieser Perspektive wird die geplante Bebauung, unterstützt durch Größe und leichter Hanglage des Baugebietes, als deutlicher Fremdkörper wirken.

- Fachplanerische Aussagen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt sind keine besondere Festsetzungen für die Bereiche Natur und Landschaft oder Erholung getroffen. Aus dem Landschaftsprogramm und aus der ökologischen Bestandserfassung des Landkreises Helmstedt lassen sich keine besonderen Aussagen für das Plangebiet ableiten.

Schutzgebiete nach den §§ 24-28 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) sind nicht ausgewiesen oder in Vorbereitung. Besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG sind im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Naturpark Elm-Lappwald (§ 34 NNatG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA für das Wasserwerk Puritzmühle.

- Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ist die Fläche von nachrangiger Bedeutung. Vergleichbare Biotoptypen sind in der heutigen Kulturlandschaft noch vielerorts vorhanden. Gemessen an allgemein anerkannten naturschutzfachlichen Beurteilungskriterien (dargestellt bei PLACHTER 1991) wie z. B. Natürlichkeit, Repräsentanz, Seltenheit oder Reproduzierbarkeit sind die hiesigen Strukturen und Lebensgemeinschaften als nicht besonders bedeutsam zu bewerten.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist dagegen deutlich höher zu bewerten. Die Ortschaft Rieseberg ist eingebettet in eine vielfältig strukturierte Kultur- und Naturlandschaft, die zwischen Rieseberg, Rieseberger Moor und der Talaue der Scheppau durch einen kleinräumigen Wechsel verschiedenster Landschaftselemente geprägt wird und weiterhin, bedingt durch die Offenheit der Kulturlandschaft, weiträumige Sichtbeziehungen, zum Beispiel hinüber bis zu Dorm und Elm, erkennen läßt. Inmitten einer solchen Situation ist eine großflächige Neubebauung, die zudem noch den gewachsenen Grundriß des Dorfes deutlich und erkennbar verändert, mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Die Gewichtung der Bodenschutzbelange hat vor dem Hintergrund zu erfolgen, daß unversiegelter Boden nicht vermehrbar bzw. kaum wiederherstellbar ist. Auch aus formellen Gründen kommt dem Bodenschutz eine besondere Bedeutung zu. So wird er in § 1 Abs. 5 BauGB als eigener Belang (Bodenschutzklausel) besonders hervorgehoben. Intakter Boden stellt auch im Sinne des Naturschutzrechtes ein besonderes Schutzgut dar (§ 2 Punkt 4 NNatG), woraus sich unter anderem die Abwehr von Versiegelungen durch Hoch- und Tiefbau ableitet.

Im Wasserschutzgebiet kommt dem Bodenschutz eine zusätzliche Gewichtung zu, da der Boden eine wichtige Schutzschicht für die Grundwasserneubildung darstellt.

4.2 Flächenbilanz

Eine Flächenermittlung auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1992) zeigt Tabelle 1. Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Maßnahme und die Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist neben der Darstellung der grundsätzliche Aspekte und Wertigkeiten eine weitere Flächenbilanzierung der einzelnen Biotop- bzw. Nutzungstypen erforderlich, und zwar getrennt nach Bestand und Planung (sog. Differenzverfahren, Tab. 2).

Tabelle 1
Bestand. Im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (August 1993). Die Benennung und Abkürzung der Biotoptypen folgt DRACHENFELS (1992).

Beschreibung	Biotoptyp nach Kartierschlüssel	Kürzel	Größe qm
Acker	Basenreicher Lehacker	AT	20.780
Hausgärten	Heterogenes Hausgartengebiet	PHH	835 ¹
Wegraine	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	URF, UR	980
Graben	Sonstiger Graben	FGZ	
Gesamtfläche Plangebiet ²			22.595

Tabelle 2
Bilanzierung des Eingriffs nach dem Differenzverfahren.

Bebauungsplan "Kleikamp II", Rieseberg						
Bilanzierung des Bedarfs für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach dem Differenzverfahren						
Biotop- kürzel	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil in qm		Biotopwert	
			je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 3 x Sp. 4	nachher Sp. 3 x Sp. 5
gem. NLO	Differenzverfahren	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7
Sp. 1	Sp. 2					
		13	20.780	0	270140	0
AT	11.191 Sonstiger Acker intensiv genutzt	13	980	0	12740	0
UR, URF	09.160 Straßenränder ... artenarm	3	0	1.783	0	5349
OV	10.510, 10.520 und 10.710 Versiegelte und überbaute Flächen	7	0	287	0	2009
OV	10.540 Befestigte und begrünte Flächen im besiedelten Bereich ...	19	835	0	15865	0
PHH	11.212 Gärten... mit überwieg. Nutzgartenanteil	3	0	5.145	0	15435
OED	10.710 Dachfläche nicht begrünt	14	0	12.005	0	168070
OED	11.221 Arten- und strukturarme Hausgärten	33	0	1.730	0	57090
BZE	04.210 Baumgruppe, einheimisch, ... (priv.)	33	0	1.645	0	54285
BZE	04.210 Baumgruppe, einheimisch, ... (öff.)					
			22.595	22.595	298.745	302.238
	Summe					Biotopwert- differenz:
	Biotopwertdifferenz:					-3.493
	Summen der Sp. 6 minus Sp. 7					
	für Gesamtmaßnahme					
Kompensation	Der Ausgleich wird innerhalb des eigentlichen Plangebietes erreicht. Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.					

¹Einschließlich der vorhandenen Nebengebäude. Diese sind für die Bilanzierung der Eingriffsschwere unerheblich.

²Ohne Graben

1.4.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- Auswirkungen der geplanten Maßnahme

Durch das geplante Vorhaben sind Auswirkungen auf die im Naturschutzgesetz genannten Schutzgüter anzunehmen:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Ziffer 1 NNatG) wird durch die Bodenversiegelung und dem damit verbundenen Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt. Auf den betroffenen Flächen wird das gesamte Bodenleben zerstört. Die Folgen sind neben den biologischen Auswirkungen eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, eine verminderte Reinigungsfähigkeit für das versickernde Oberflächenwasser und Nachteile für das nachgeordnete Gewässersystem durch Eintrag von Schad- und Schwebstoffen sowie Erhöhung der Abflussspitzen.

Die Nutzbarkeit der Naturgüter (§ 1 Ziffer 2 NNatG) wird durch den Verlust an hochwertigem Ackerboden eingeschränkt.

Die Auswirkungen der Maßnahme auf Flora und Fauna (§ 1 Ziffer 3 NNatG) sind relativ gering, da sowohl die bestehende Ackerfläche als auch die Randbereiche (grasige Wegraine und Grabenböschungen) aufgrund der bisher intensiven Nutzung nur relativ geringe Lebensraumqualitäten bieten. Dementgegen ist bei der Bodenfauna im Bereich der versiegelten Böden von einem vollständigen Verlust auszugehen. Die entstehenden Gärten und Randbepflanzungen werden in nur geringem Maße neue Lebensräume zum Beispiel für Insekten und weniger anspruchsvolle Singvogelarten bieten.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (§ 1 Ziffer 4 NNatG) werden trotz entsprechender Eingrünung durch das Vorhaben negativ beeinflusst. Es ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus der Verbauung der Sichtbeziehungen vom östlichen Ortsrand in Richtung auf die vielfältig gegliederte Landschaft zwischen Rieseberger Moor, Rieseberg und Elm. Aus dieser Perspektive wird die geplante Bebauung, insbesondere auf Grund der Größe des Baugebietes und der leichten Hanglage, als deutlicher Fremdkörper im Landschaftsbild wirken.

- Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsdefinition (§ 8 Abs. 1 BNatG)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar, da es durch die Vernichtung von ca. 7.000 qm bisher nicht versiegelten Bodens zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Hinzu kommt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Minimierung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG)

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt ist das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

Das Straßenablaufwasser wird dagegen auf Grund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet vollständig gesammelt und aus dem Baugebiet oberflächlich abgeleitet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG, § 8 Abs. 9 BNatG i.V.m. § 12 NNatG)

Trotz der Minimierungsmaßnahmen bleibt der Eingriffstatbestand bestehen. Der Verursacher hat daher zunächst Ausgleichsmaßnahmen auf den von dem Eingriff betroffenen Grundflächen durchzuführen, damit durch den Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere und die daraus abzuleitende Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt hier nach dem sog. Differenzverfahren (Tab. 2). Dieses zeigt nach Vergleich zwischen Bestand und Planung, daß vor allem durch die Flächen mit Pflanzbindung (private und öffentliche Grünflächen) ein vollständiger Ausgleich im eigentlichen Plangebiet erreicht wird. Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4.4 Kostenschätzung

Aufgrund von § 8a BNatG, zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, können die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Grundstücke verteilt werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

Die erstattungsfähigen Kosten umfassen:

- Kosten für den Erwerb und die Freilegung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbst einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Im vorliegenden Fall entstehen Kosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen, also für den Grunderwerb und die Bepflanzung von 1.645 qm. Diese werden auf der Grundlage einer noch zu erlassenden Satzung auf die einzelnen Grundstücke umgelegt. Verteilungsmaßstab hierbei ist die Grundstücksgröße und die zulässige überbaubare Grundfläche.

1.5 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange (Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB)

In der nachstehenden Zusammenfassung sind die Träger öffentlicher Belange und deren Anregungen und Bedenken aufgeführt.
Hierzu werden seitens der Bauverwaltung zugehörige Beschlußvorschläge und Begründungen gegeben.

1. Bezirksregierung Braunschweig
 - Dezernat für Bau- und Bodendenkmalpflege -
 - a) Stellungnahme vom 01.07.1993
 - b) Inhalt der Stellungnahme

Gegen die o. g. Planung sind derzeit keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken erkennbar, aber zur Integration der Neubebauung in das bestehende Dorf- und Landschaftsbild gemäß § 1 (5) Ziff. 4 BauGB wird eine angegliederte örtliche Bauvorschrift für Gestaltung mit der Festsetzung von roten, geneigten Dachflächen empfohlen.

Beim unerwarteten Auffinden von Bodenfunden ist unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und das Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, zu benachrichtigen.

Beiliegendes Merkblatt zu archäologischen Kulturdenkmalen ist zu beachten und zu befolgen.

Beschluß des Verwaltungsausschusses der Stadt Königslutter am Elm vom 8.2.1994:

Für den B-Plan ist eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufzunehmen, in der geneigte Dachflächen mit roten Ziegeln festgesetzt werden.

Begründung:

Zur Integration der neuen Ortsrandbebauung und zur Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung folgende Festsetzung getroffen:

Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

a) Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig.

b) Dachgauben

Die Länge einer Dachgaube darf max. 3,0 m betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. die Hälfte der Trauflänge zu zugehöriger Dachfläche betragen. Die Gauben müssen einen in der Horizontalen zu messenden Abstand vom Ortsgang von mind. 2,0 m haben.

c) Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder aus Betondachsteinen in roten Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben:

Farbreihe rot: RAL 3002 bis 3005
3009, 3011, 3013 und 3016

Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

d) Von den Dachflächen stehen 50 % für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung.

2. Landkreis Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 19.07.1993
- b) Inhalt der Stellungnahme

Im Anschluß an die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die unter dem 02.04.1993 durch die Bezirksregierung Braunschweig genehmigt worden ist, leitet die Stadt nunmehr das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Kleikamp II" ein, mit dem die Inanspruchnahme der Fläche östlich anschließend an das Baugebiet "Kleikamp" zu Wohnzwecken konkret vorbereitet werden soll. Diese Entwicklung bietet sich nach Lage der Dinge an; ich bin mit ihr als Träger öffentlicher Belange im Grundsatz einverstanden, weise aber auf die folgenden zum Teil gewichtigen Konfliktpunkte hin und bitte beim Fortgang der Planung um deren Berücksichtigung.

1. Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Puritzmühle". Dieser Sachverhalt wäre gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan zu vermerken; er führt im übrigen zu einer Reihe von Nutzungsbeschränkungen, deren Einhaltung momentan nicht gesichert ist. Erstens darf eine geschlossene neue Wohnsiedlung nur entstehen, wenn das Abwasser vollständig in eine kommunale Kläranlage eingeleitet wird. Das ist zwar ausweislich der Entwurfsbegründung vorgesehen, die Kläranlage bei Boimstorf, die die Abwässer aufnehmen soll, hat jedoch ihre Kapazitätsgrenze erreicht und muß also erst entsprechend erweitert werden, bevor der Anschluß möglich ist. Bis dahin bzw. bis zur Entwicklung einer anderen zulässigen Lösung muß ich Bedenken anmelden. Zweitens ist die Versenkung oder Versickerung des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten, um zu verhindern, daß mit diesem Wasser Schmier- und Betriebsstoffe und andere straßentypische Verunreinigungen in das Grundwasser gelangen. Infolgedessen ist die nach der Entwurfsbegründung beabsichtigte Entwässerung der Straße über seitliche Versickerungsmulden unzulässig; dieses Niederschlagswasser müßte statt dessen ebenfalls über eine zentrale Kläranlage entsorgt werden, zumal es nach § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes als Abwasser gilt. Gegen das Versickern von Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken habe ich demgegenüber keine Bedenken; es bedarf dazu jedoch ggf. wasserrechtlicher Erlaubnisse unter Zulassung von Ausnahmen gem. § 5 der Schutzverordnung für das Wasserschutzgebiet.

Beschluß des VA zu 2.1

- a) Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einem Kanaltrennsystem zu versehen.
- b) Es wird festgestellt, daß die kommunale Kläranlage bei Boimstorf das anfallende Abwasser hinsichtlich ihrer Kapazität aufnehmen kann.

Begründung:

- Zu a) Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Puritzmühle".

Die Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Straßenbereich ist in dieser Schutzzone verboten. Deshalb ist ein Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, der dieses Wasser in den angrenzenden Vorfluter bringt. Dieser ist durch Verschlickung so abgedichtet, daß hier keine selbständige Versickerung stattfinden kann.

- Zu b) Nach Aussagen des beratenden Ingenieurbüros wird die Abwasserteichanlage bei Rotenkamp mit ca. 60 % ihrer vorhandenen Kapazität belastet. Es ist problemlos, die Abwässer der zusätzlichen Einwohner aus dem geplanten neuen Baugebiet in der Abwasserteichanlage Rotenkamp zu reinigen.

Das Kanalnetz wie auch die Pumpstation sind in der Lage, dieses Abwasser der Abwasserteichanlage zuzuführen.

2. Einer Betrachtung bedarf noch die Nachbarschaft der Landesstraße 6 33 mit ihren verkehrsbedingten Emissionen. Zunächst müßte unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke die von der Landesstraße ausgehende Schallbelastung ermittelt werden; darauf wäre dann eine Abwägung aufzubauen. Ob und ggf. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, läßt sich hier und heute nicht absehen; die Entscheidung darüber kann erst das Ergebnis der Abwägung sein. Ohne dokumentierte Überlegungen zu dieser Frage wäre der Plan allerdings wohl fehlerhaft.

Beschluß des VA zu 2.2:

Die Ergebnisse des Schallgutachtens - 93256 - vom 25.08.1993 (Bonk, Maire, Hoppmann) sind in der Planung zu berücksichtigen.

Begründung:

Das o. g. Schallgutachten weist entlang einer Linie ca. 12 - 15 m von der Straße eine maximale Schallbelastung von 45 dB im Erdgeschoß nachts auf. Auf dieser Linie wird die Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Überschreitung des zul. Schallpegels im Dachgeschoß nachts muß mit baulichen Maßnahmen aufgefangen werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen.

3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die nach neuester Rechtslage ausschließlich auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden ist, wird im Ergebnis wohl richtig gehandhabt, wobei ich allerdings einschränken muß, daß einerseits eine eingehende Biotopkartierung als Entscheidungsgrundlage fehlt bzw. nicht dargestellt ist und andererseits die Überlegungen zur Kompensation der Versiegelung in ihren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch meine obenstehenden Bedenken zum Teil ihre Grundlage verloren haben.

Beschluß des VA zu 2.3:

Die Hinweise zu den naturschutzrechtlichen Belangen sind bei der weiteren Planung zu beachten. Es ist die Grundlage zu schaffen, die vor dem Satzungsbeschluß die erforderliche Abwägung ermöglicht.

Begründung:

Die Entwurfsbegründung zum B-Plan wird aktualisiert. Eine Biotoptypenkartierung wird eingefügt.

Auf die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8 a des BNatSchG wird eingegangen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs sind an den Randbereichen des Plangebiets Grünbereiche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Ergänzende Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind entsprechend der Ermittlung der Eingriffsschwere nach dem Differenzverfahren (HML 1992) nicht erforderlich.

4. Die Ausstattung des Baugebietes mit Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung begrüße ich in der Sache, die Umsetzung in Festsetzungen läßt aber noch Unklarheiten beim Planvollzug erwarten. Die den Graben im östlichen Planbereich begleitende Fläche ist als "öffentliche Grünfläche" wohl richtig definiert, wenngleich diese Bezeichnung möglicherweise auch falsche Erwartungen zu wecken geeignet ist. Die festgesetzten "privaten Grünflächen" halte ich dagegen für fehlerhaft; tatsächlich soll vermutlich vielmehr der Rand des Baugebietes zusätzlich zur Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB überzogen werden.

Die bisherige Festsetzungskombination hätte negative Auswirkungen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den betroffenen Baugrundstücken und würde überdies die geplanten Fußwegeverbindungen blockieren, da diese durch private Grünflächen nicht hindurchgeführt werden könnten.

Beschluß des VA zu 2.4:

Der äußere Bereich der Pflanzgebotzone zur L 633 im Norden und zum Wassergraben im Osten des Plangeltungsbereiches sind als öffentliche Grünflächen festzusetzen. Zusätzlich wird am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des WA ein 5 m breiter, privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten belegt.

Begründung:

Durch die Festlegung als öffentliche Grünfläche kann gewährleistet werden, daß die Flächen entsprechend den Erfordernissen der naturschutzrechtlichen Belange als Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt und gestaltet werden.

Diese Flächen sind beitragsumlagefähig.

Die Festlegung als private Grünflächen ermöglichen den privaten Nutzern eine Bepflanzung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Pflanzgebotes.

Der geplante Fußweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg/ bzw. komb. Fuß- und Radweg) durch die öffentliche Grünfläche geführt und ist planungsrechtlich so zulässig.

5. Ich rege an, die Festsetzung zugunsten des Stichweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche im nordwestlichen Teil des Planbereichs zu überdenken. Sie schafft aus meiner Sicht als Bauaufsichtsbehörde eine unnötige Bindung an den Bebauungsentwurf, dessen tatsächliche Realisierung aber völlig ungewiß ist, weil er nur ein Beispiel unter vielen ist für die Ausschöpfung des Rahmens, den der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen setzt. In der Tat ist mir bereits ein Teilungsantrag bekannt, der die Konzeption des Bebauungsentwurfs umstößt. Außerdem erscheint eine öffentliche Erschließung für nur zwei rückwärtige Baugrundstücke entbehrlich.

Die Kostenbelastung, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen wird, ist infolge der Veränderungen, die sich aus den Planungsbeiträgen 1. und 5. für die Kostenberechnung ergeben können, noch nicht abschließend beurteilbar.

Beschluß des VA zu 2.5:

Die Festsetzung des nordwestlichen Stichweges ist zu belassen.

Begründung

Dieser Stichweg ermöglicht die rückwärtige Erschließung von zwei Baugrundstücken, sie ist mit angrenzenden Grundstückseigentümern und mit den zukünftigen Bauherren dieses Bereichs im Vorfeld so abgestimmt.

3. Straßenbauamt Wolfenbüttel
a) Stellungnahme vom 27.07.1993
b) Inhalt der Stellungnahme

Der o. a. Bebauungsplan liegt südlich der Landesstraße 633 teilweise innerhalb und teilweise außerhalb der für Rieseberg festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig zur Gemeindestraße "Zum Osterberg".

Für den geplanten fußläufigen Anschluß des neuen Baugebietes an die Landesstraße ist vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung mit mir abzuschließen.

Für den von mir geplanten Radweg an der Südseite der Landesstraße 633 zwischen Rieseberg und Ochsendorf ist ein ca. 5,00 m breiter Streifen südlich des vorhandenen Grabens im o. a. Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Bauverbotszone gemäß § 24 Nieders. Straßengesetz ist als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, und ihre Nutzung (Baugesetzbuch § 9 Nr. 10) im o. a. Bebauungsplan darzustellen. Als Nutzung wird private oder öffentliche Grünfläche vorgeschlagen.

Des weiteren ist entlang der freien Strecke der Landesstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot zum geplanten Baugebiet festzusetzen.

Abschließend weise ich darauf hin, daß für das neue Baugebiet eine lärmtechnische Berechnung aufzustellen ist, die nachweist, daß die Planungsrichtwerte der DIN 18005 gegenüber den Lärmimmissionen der L 633 eingehalten werden.

Unter der Voraussetzung, daß die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o. a. Bauleitplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Hinsichtlich der Koordinierung meiner Radwegeplanung und Ihrer Bauleitplanung halte ich ein Abstimmungsgespräch in meinem Hause für erforderlich.

Beschluß des VA

Die Hinweise des Straßenbauamtes sind zu berücksichtigen.

Begründung:

Für den geplanten fußläufigen Anschluß des neuen Baugebietes an die Landesstraße wird entsprechend des Hinweises vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt abgeschlossen.

Der geplante Radweg an der Südseite der Landesstraße kann im Bereich der unbefestigten Fläche der Stadt bzw. in der öffentlichen Grünfläche angelegt werden. Eine besondere Ausweisung ist hierfür nicht erforderlich.

Die Bauverbotszone ist im B-Planentwurf ergänzt worden.

Eine lärmtechnische Berechnung liegt vor, sie wird bei der Planfortführung berücksichtigt.

4. Staatliches Amt für Wasser und Abfall Braunschweig

a) Stellungnahme vom 12.07.1993

b) Inhalt der Stellungnahme

Zu dem o. g. Bebauungsplan wird von hier wie folgt Stellung genommen:

Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in den Vorfluter einzuleiten bzw. auf den Grundstücken zu versickern.

Für den Fall, daß das Oberflächenwasser in den Vorfluter eingeleitet wird, halten wir den Nachweis für erforderlich, daß die anfallenden Wassermengen ohne Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens schadlos von dem Vorfluter abgeführt werden können.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des WSG Puritzmühle (s. Kartenausschnitt). Im Erläuterungsbericht - S. 4 - wird hierauf hingewiesen. Es fehlt jedoch die Vorgabe, daß die in der WSG-Verordnung vom 31.08.1978 festgesetzten Schutzbestimmungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde einzuhalten sind. Diese Vorgabe ist in den Erläuterungsbericht aufzunehmen.

Beschluß des VA

Hinsichtlich der Verbringung des Oberflächenwassers ist eine einvernehmliche Regelung mit den Fachbehörden herbeizuführen.

Begründung:

Es ist vorgesehen und wird auch von der Unteren Wasserbehörde verlangt, das Oberflächenwasser vom Straßenbereich durch einen Kanal zum Vorfluter zu führen. Zu dem Wasserschutzgebiet "Puritzmühle" werden in der B-Planbegründung noch ergänzende Angaben aufgenommen.

10. Landwirtschaftskammer Hannover

- a) Stellungnahme vom 23.07.1993
- b) Inhalt der Stellungnahme

Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem o. a. Bauleitplan wie folgt Stellung genommen:

Am südöstlichen Ortsrand von Rieseberg ist beabsichtigt, eine ca. 2,5 ha große Ackerfläche verbindlich mit einem "WA" zu überplanen.

Die Planung berührt landwirtschaftliche Belange ohne diese ausreichend zu beachten. Wir erheben Bedenken.

1. Das Plangebiet sollte u. E. als "MD" und nicht als "WA" ausgewiesen werden.

- Seit Januar 1990 gilt eine neu überarbeitete BauNVO. In dieser ist auf die dörflichen und landwirtschaftlichen Belange stärker eingegangen worden. In "MD"-Gebieten ist nun das "Sonstige Wohnen" eigenständig und ausdrücklich zugelassen worden. Es sollte hiermit erreicht werden, daß in einem Dorf Landwirtschaft und Wohnen in einem "MD" möglich wird. Die Notwendigkeit in einem Dorf ggf. "WA"-Gebiete auszuweisen, ist u. E. nun in keinem Fall mehr gegeben.
- Das Wohnen auf dem Dorfe ist gewissen Belästigungen und Störungen ausgesetzt. Hierzu führt die BauNVO in § 15 sinngemäß aus, daß bestimmte Nutzungen, so z. B. das höherwertige Wohnen in einem WA unter WR, diesen Störungen nicht ausgesetzt werden dürfen. Diese höherwertigen Nutzungen sind in einem Dorf somit sogar unzulässig.

- Es ist allgemein bekannt, daß Leute, die auf das Dorf ziehen, u. U. auch Pferde oder andere Tiere halten wollen. Ein Stück Lebensqualität wird hiermit oft verbunden. Nur in einem "MD" ist dieses möglich.
- Neben reinen wohnbaulichen und städtebaulichen Belangen sind in der Bauleitplanung auch wesentliche andere Belange gleichrangig zu beachten. So auch die landwirtschaftlichen Belange. Dieses müssen auch die Aufsichtsbehörden so sehen. Nur eine ausgewogene Gesamtabwägung ist eine fehlerfreie Bauleitplanung, die dem öffentlichen Planungsrecht entspricht.
- Die Förderung der Dorferneuerung und die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf wird in Niedersachsen besonders gefördert. Die Bezirksregierung steuert dieses Förderungsprogramm im Bezirk und überwacht dessen Ziele. U. W. ist Rieseberg auch im Dorferneuerungsprogramm und erhält Förderungsmittel. Der Dorferneuerungsplan wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und wohl auch vom Rat der Gemeinde Königslutter genehmigt. Die Dorferneuerung und die Beschlüsse hierzu gelten doch weiter. Auch dieses spricht für das "MD"-Gebiet.

Beschluß des VA zu 10.1

Die Festsetzung als Ausweisung mit einem "WA"-Gebiet ist zu belassen.

Begründung:

Von der Festsetzung eines "MD"-Gebietes wurde in Absprache mit dem Landkreis Helmstedt Abstand genommen. In der wirksamen 11. F-Planänderung wurde der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche festgesetzt.

Der Landwirtschaftskammer wird im öffentlichen Auslegungsverfahren erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese Anregungen und Bedenken sind dann im Abwägungsverfahren zu behandeln. Die Gesichtspunkte, die zur Ausweisung eines WA-Gebietes führen, werden der Landwirtschaftskammer mitgeteilt. Im Beteiligungsverfahren der 11. F-Planänderung wurden seinerzeit gegen die Ausweisung keine Bedenken vorgebracht.

2. Die Straße "Zum Osterberg" ist ein landwirtschaftlicher Hauptwirtschaftsweg. Hier fahren u. a. breite landwirtschaftliche Arbeitsmaschinen. Dieser Weg muß vom landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit ungehindert genutzt werden können.

Wir bitten, dieses zuzusagen und entsprechende Regelungen (Parkverbot, Ausweichstelle) zu treffen.

Beschluß des VA zu 10.2

Die Anregung der Landwirtschaftskammer ist zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Straße "Zum Osterberg" hat eine Gesamtbreite von 12 m. Beim späteren endgültigen Ausbau wird sichergestellt, daß die Straße jederzeit vom landwirtschaftlichen Verkehr ungehindert genutzt werden kann.

3. Die Eingrünung (Pflanzgebot) des Baugebietes im Süden sollte auf 5 m verbreitert werden.

Beschluß des VA zu 10.3

Der Anregung der Landwirtschaftskammer ist zu folgen.

Begründung:

Im B-Planentwurf wird der Grünbereich an der Südseite von 3 auf 5 m verbreitert. Eine ordnungsgemäße, sinnvolle Bepflanzung ist sicherlich auch erst bei 5 m Breite gewährleistet.

4. Der vorgesehenen Umgestaltung des Gewässerbereichs im Osten des Plangebietes kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden.

- Veränderungen am Gewässer sind u. E. nach dem NWG zu behandeln (Planfeststellung o. ä.). Hierzu sind genaue Planungen und hydraulische Nachweise notwendig. Wir bitten, dieses zu beachten und die Begründung zur Planung entsprechend zu ändern.
- Auf der Ostseite des angesprochenen Gewässers weisen Sie auch eine "öffentl. Grünfläche" aus. Diese Planung greift erheblich in die Agrarstruktur ein. Sie kann so nicht hingenommen werden. Ist beabsichtigt hier einen Gewässerrandstreifen zu planen, so sollte dieser entlang der ganzen betroffenen Flurstücksgrenze vorgesehen werden.

In der vorgelegten Form ist die Planung mit landwirtschaftlichen Belangen nicht zu vereinbaren. Wir bitten, sie nochmals zu überarbeiten.

Beschluß des VA zu 10.4

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer sind zu berücksichtigen.

Begründung

Die Umgestaltung des Gewässerbereiches sowie die Ausweisung einer Grünfläche östlich des Grabens wurden zwischenzeitig aus der Planung herausgenommen. Damit ist dieser Planungsbeitrag erledigt.

12. Nds. Landvolk Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 14.07.1993
- b) Inhalt der Stellungnahme

zum Bebauungsplan "Kleikamp II" in Königslutter Ortsteil Rieseberg nehmen wir wie folgt Stellung.

Sie planen den im Osten verlaufenden Graben beidseitig mit Grün zu bepflanzen. Bei diesem Vorhaben ist darauf zu achten, daß der reibungslose Wasserablauf sichergestellt ist. Auch ist die Bepflanzung nicht unmittelbar an die Grabenböschung heranzuziehen, um den Unterhalt des Grabens zu gewährleisten.

Die öffentliche Grünfläche am Graben greift in das Flurstück 41/25 ein. Die Abstandsregelung für Anpflanzungen nach dem Nds. Nachbarschaftsrecht § 50 ist hierbei zu beachten.

Uns sind die Eigentumsverhältnisse des Feldweges zum Osterberg, der die Haupteerschließungsstraße zum neuen Baugebiet Kleikamp II bildet, nicht bekannt. Sollte der Weg im Eigentum der Feldinteressentschaft stehen, so wäre der Weg nach den Auflagen, die die Feldinteressentschaft dem Käufer macht, anzukaufen.

Sollte der Weg im kommunalen Eigentum sich bereits befinden, ist bei Straßenraumbegrünung darauf zu achten, daß einerseits diese nicht die Straßenbreite unzulässig verschmälert und andererseits, daß dort kein ruhender Verkehr stattfindet, so daß der Weg zum Osterberg jederzeit für LuF Fahrzeuge, Maschinen und Geräte in ausreichender Breite offengehalten wird. Ferner ist zu überlegen, ob auf dieser Wegstrecke, sofern der Weg nicht eine Breite von 6 m aufweist, ein Ausweichplatz für den Begegnungsverkehr einzuplanen ist.

Die privaten Grünanpflanzungen auf der Südseite als Abgrenzung zur offenen Landschaft haben eine genügende Breite aufzuweisen, um mögliche Beeinträchtigungen, die aus der Feldbestellung des Flurstücks 39/3 herrühren, abzuhalten.

Wir regen an, das Baugebiet Kleikamp II als MD Gebiet auszuweisen, weil dies dem Dorfcharakter mehr entspricht, als ein WA Gebiet und auch den Bauherren vielseitigere Möglichkeiten das Grundstück zu nutzen (Kleintierhaltung, etc.) gibt.

Beschluß des VA

Die Hinweise des Nds. Landvolk sind bis auf die Festsetzung eines MD-Gebietes zu berücksichtigen.

Begründung:

- a) Der reibungslose Wasserablauf im Graben auf der Ostseite des Plangebietes wird sichergestellt. Z. Z. wird ein Fließwasserkonzept erarbeitet, das solche Maßnahmen berücksichtigt.
- b) Die Ausweisung einer Grünfläche östlich des Grabens aus dem Grundstück 41/25 wurde aufgegeben.
- c) Der Weg "Zum Osterberg", Flurstück 109/2, befindet sich im Eigentum der Stadt Königslutter. Bei späteren Endausbau werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt.
- d) Zu der WA-Gebietsausweisung wurden unter 10.1 (Landwirtschaftskammer) bereits Aussagen gemacht.

14. Oberpostdirektion Hannover
- TELEKOM -

- a) Stellungnahme vom 12.07.1993
- b) Inhalt der Stellungnahme

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL, Telefon (0531) 272-3240, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluß des VA

Die Hinweise der Oberpostdirektion sind zu berücksichtigen.

24. Landeskirchenamt Wolfenbüttel
a) Stellungnahme vom 28.07.1993
b) Inhalt der Stellungnahme

Im räumlichen Geltungsbereich der o. g. Planung liegt das Grundstück der Stiftspfarrkirche Königs-
lutter, Flurstück 41/25, Flur 5, Gemarkung Rieseberg.

Eine Teilfläche dieses Grundstücks soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung sind wir nicht einverstanden, da das Restgrundstück durch den geplanten Grünstreifen verformt wird und künftig die Bewirtschaftung des Grundstücks zur landwirtschaftlichen Nutzung erheblich erschwert würde.

U. E. reicht die Ausweisung des Randstreifens auf der Westseite des Grabens als Ausgleichs-
maßnahme für den Bau der Erschließungsflächen aus.

Demzufolge bitten wir, bei der Planung von der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flur-
stücks 41/25 Abstand zu nehmen.

Beschluß des VA

Die Ausweisung einer Teilfläche aus dem Flurstück 41/25 ist aus der Planung herauszunehmen.

Begründung:

Im Ursprungsentwurf war hier ein Gewässerrandstreifen vorgesehen. Dieser ist aufgrund der
Überprüfung der Naturschutzbelange nunmehr entfallen.

39. Überlandzentrale Helmstedt
a) Stellungnahme vom 06.07.1993
b) Inhalt der Stellungnahme

Die uns übersandten Unterlagen zur vorgenannten Bauleitplanung haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft; wir erheben dagegen keine Einwendungen.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie wird eine Erweiterung unseres in der Nähe vorhandenen Ortsnetzes erforderlich. Die Trassen der neu zu legenden Niederspannungs- und Hausanschlußkabel stimmen wir zu gegebener Zeit mit Ihrem Tiefbauamt bzw. mit dem jeweiligen Bauherrn ab. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluß des VA

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.6 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Im folgenden sind die Einwendungen (gem. § 3 (2) BauGB) der Träger öffentlicher Belange und die nach Abwägung durch den Rat der Stadt Königslutter gefaßten Beschlüsse aufgeführt.

2. Landkreis Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 28.03.1994
- b) Inhalt der Stellungnahme

Zu dem eingangs genannten B-Planentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 19.07.1993 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt; andererseits aber auch einige Planungsbeiträge geleistet.

Sofern die in meinem o. g. Schreiben enthaltenen Planungsbeiträge zwischenzeitlich nicht als erledigt bzw. als gegenstandslos zu betrachten sind, ergänze ich diese wie folgt:

2.1 Der Planungsbeitrag Nr. 1 bezüglich der Belegenheit im Wasserschutzgebiet ist berücksichtigt worden.

Gegen die nunmehr beabsichtigte Ableitung des von Verkehrsflächen abfließenden Abwassers über die Regenwasserkanalisation bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch frühzeitig darauf hin, daß für die Einleitung der Abwässer in ein Gewässer eine Erlaubnis nach § 10 Nds. Wassergesetz einzuholen ist.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob die kommunale Kläranlage bei Rotenkamp die durch das geplante Baugebiet zusätzlich anfallenden Abwässer "problemlos" aufnehmen kann, stellt sich - nach eingehender Prüfung durch meine Untere Wasserbehörde - die örtliche Situation folgendermaßen dar.

Die Abwasserteichanlage hat z. Z. eine Kapazität von umgerechnet 1.220 EGW, die anteilig wie folgt auf die Ortschaften verteilt sind:

- Rieseberg 360 EGW,
- Scheppau 240 EGW,
- Rotenkamp 250 EGW und
- Boimstorf 370 EGW.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Königslutter vom 27.08.1993 sollen bis zum Jahr 1998 alle Orte an die kommunale Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Allein schon die Realisierung dieses Konzeptes macht eine Erweiterung der z. Z. vorhandenen Reinigungs-Kapazitäten erforderlich.

Sofern sich die Stadt Königslutter auf Aussagen beratender Ingenieurbüros beruft, die den Auslastungsgrad der Abwasserteichanlage mit ca. 60 % beziffern, kann dies - ohne die Richtigkeit der Angaben im einzelnen überprüft zu haben - nur für die gegenwärtige Situation gelten.

Die für den Ortsteil Rieseberg veranschlagten 360 EGW sind nach meinem Kenntnisstand bereits mehr oder weniger erreicht, wobei die anstehenden Planungen nicht berücksichtigt worden sind.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen, vermag ich keine freien und übertragbaren Kapazitätsreserven zu erkennen.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Puritzmühle". Daraus resultieren eine Reihe von wasserrechtlichen Nutzungsbeschränkungen, deren Einhaltung zu gewährleisten ist.

Es sind daher gem. § 5 Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) folgende Ausnahmegenehmigungen bei meiner Unteren Wasserbehörde zu beantragen:

- a) Ausnahme von dem Verbot nach § 4 Nr. 6 WSGVO und
- b) Ausnahme von dem Verbot nach § 4 Nr. 7 WSGVO.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Nach erneutem Gutachten ist die Kläranlage zum Anschluß des neuen Baugebietes als auszureichend anzusehen.

Die erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

Begründung

Am 28.03.1994 ist dem Landkreis eine erneute Berechnung des Ingenieurbüros Lips mit detailliertem Auslastungsnachweis der Kläranlage zugegangen. Das erneute Gutachten ermittelt eine Kapazität von 1625 EWG. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde wird die Größe der Kläranlage nunmehr als ausreichend angesehen.

- 2.2 Dem Planungsbeitrag Nr. 2 ist in sofern gefolgt worden, als das die verkehrsbedingten Emissionen im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht worden sind. Die Ergebnisse des Gutachtens sind jedoch bislang - entgegen meiner Forderung - nicht ausreichend dokumentiert worden.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Eine Ausfertigung des Schallgutachtens ist der Begründung zum B-Plan hinzuzufügen.

- 2.3 Die nunmehrigen in der Begründung zum Kapitel "Naturschutz und Landespflege" enthaltenen Ausführungen sehe ich sowohl aus quantitativer wie auch aus qualitativer Sicht als beispielhaft an.
Damit ist der Planungsbeitrag Nr. 3 vollständig erledigt.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Die Stellungnahme des Landkreises wird zur Kenntnis genommen.

- 2.4 Die in den Planungsbeitrag Nr. 4 in meinem Schreiben vom 19.07.1993 zu den "privaten Grünflächen" enthaltenen Aussagen werden unverändert aufrecht erhalten.

Anmerkung: Auszug aus dem Schreiben vom 19.07.1993

... Die festgesetzten "privaten Grünflächen" halte ich dagegen für fehlerhaft; tatsächlich soll vermutlich vielmehr der Rand des Baugebietes zusätzlich zur Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB überzogen werden"

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Die Plandarstellung ist entsprechend dem Auszug aus dem Schreiben des Landkreises vom 19.07.1993 2. Halbsatz durch das entsprechende Planzeichen zu ergänzen.

Begründung

Durch die Änderung kann die Fläche "private Grünfläche" mit in die anrechenbare Grundstücksfläche für die Bemessung der Ausnutzung des Grundstückes mit einbezogen werden.

3. Straßenbauamt Wolfenbüttel
a) Stellungnahme vom 14.03.1994
b) Inhalt der Stellungnahme

Nachdem meine Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 27.07.1993 im o. a. Bebauungsplan berücksichtigt wurden, stimme ich diesem in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Ich weise aber darauf hin, daß der von Ihnen eingetragene Radweg nicht richtig eingetragen ist.

Ich bitte deshalb nochmals, an der Südseite der Landesstraße 633 im Bereich des o. a. Bebauungsplanes einen ca. 5,50 m breiten Streifen südlich des vorhandenen Grabens im o. a. Bebauungsplan für die Verbreiterung der Landesstraße einschließlich Nebenanlagen sowie für die Anlage eines neuen Radweges auszuweisen.

Sollten Sie weiterhin an der Möglichkeit interessiert sein, daß die Straßenbauverwaltung im Zusammenhang mit der Radwegplanung einen Fußweg auf Ihre Kosten mit plant und baut, so bitte ich um eine entsprechende schriftliche Nachricht.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994

Die Darstellung des Radweges ist entsprechend dem Hinweis des Straßenbauamtes zu korrigieren. Bezüglich des Fußweges ist rechtzeitig mit dem Straßenbauamt Kontakt aufzunehmen.

5. Wasserversorgungsverband
Scheppau und Umgebung
 - a) Stellungnahme vom 09.03.1994
 - b) Inhalt der Stellungnahme

In unseren Schreiben vom 14.02.1992 zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und 24.06.1993 zum Entwurf des Bebauungsplanes Kleikamp II haben wir bereits mitgeteilt, daß die Wasserversorgung der Neubauten nach Verlegung von Hauptleitungen jederzeit möglich ist.

Die im Bebauungsplanentwurf an der Straße "Zum Osterberg" vorgesehenen Bauten können schon jetzt versorgt werden, weil in dieser Straße bereits eine Wasserhauptleitung DN 150 liegt.

Wir gehen davon aus, daß die Erschließung des Bebauungsgebietes erst im nächsten Jahr vorgesehen ist.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Landwirtschaftskammer Hannover
 - a) Stellungnahme vom 02.03.1994
 - b) Inhalt der Stellungnahme

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte zu der o. g. Bauleitplanung während des Beteiligungsverfahrens der TÖB bereits Stellung genommen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme. Der überarbeitete Planentwurf liegt nun öffentlich aus.

Die Anregungen und Bedenken wurden zum Teil berücksichtigt. Dennoch bleiben noch folgende Punkte bestehen, denen abgeholfen werden müßte, wenn der Plan § 1 BauGB entsprechen soll.

- Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 23.07.93 ist weiter aktuell (Bedenken).

Anmerkung: Auszug aus dem Schreiben vom 23.07.1993

" ...

Das Plangebiet sollte u. E. als "MD" und nicht als "WA" ausgewiesen werden.

Seit Januar 1990 gilt eine neu überarbeitete BauNVO. In dieser ist auf die dörflichen und landwirtschaftlichen Belange stärker eingegangen worden. In "MD"-Gebieten ist nun das "Sonstige Wohnen" eigenständig und ausdrücklich zugelassen worden. Es sollte hiermit

erreicht werden, daß in einem Dorf Landwirtschaft und Wohnen in einem "MD" möglich wird. Die Notwendigkeit in einem Dorf ggf. "WA"-Gebiete auszuweisen, ist u. E. nun in keinem Fall mehr gegeben.

- Das Wohnen auf dem Dorfe ist gewissen Belästigungen und Störungen ausgesetzt. Hierzu führt die BauNVO in § 15 sinngemäß aus, daß bestimmte Nutzungen, so z. B. das höherwertige Wohnen in einem WA unter WR, diesen Störungen nicht ausgesetzt werden dürfen. Diese höherwertigen Nutzungen sind in einem Dorf somit sogar unzulässig."

Beschluß des Rates vom 23.06.1994:

Die Festsetzung als Ausweisung mit einem "WA"-Gebiet ist zu belassen.

Begründung

Von der Festsetzung eines "MD"-Gebietes wurde in Absprache mit dem Landkreis Helmstedt Abstand genommen. In der wirksamen 11. F-Planänderung wurde der Plangelungsbereich als Wohnbaufläche festgesetzt.

Am 16.06.1994 fand ein Gespräch zur Klärung der gesetzlichen Grundlagen bei der Festsetzung von "WA"-bzw. "MD"-Gebieten statt, das aufgrund der folgenden Kriterien eindeutig für eine Festlegung als "WA" -allgemeines Wohngebiet- im Gebiet "Kleikamp II" spricht:

In direkter Nachbarschaft zum Neubaugebiet befindet sich keine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das angrenzende Baugebiet hat den Charakter eines WA-Gebietes.

Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wird sich im geplanten Baugebiet keine sonstige, insbes. landwirtschaftliche Nutzung ergeben.

Die vorgesehene Grundstücksteilung und der Straßenverlauf sind für ein WA-Gebiet ausgelegt.

Der gültige F-Plan (11. Änderung) weist hier eine "W"-Festlegung aus.

Die Größe des Baugebiets mit ca. 24 WE hat einen eigenständigen Charakter in Relation zu dem vorhandenen Ort.

- Zu Punkt 3 unserer Stellungnahme hat der Rat beschlossen, daß die geforderten 5 m Pflanzgebot einzuhalten sind (s. Begründung). Der Plan weist aber weiterhin nur 3 m aus. Sofern die Ratsentscheidung auch im Plan beachtet wird, gelten unsere Bedenken zu diesem Punkt als erledigt.

Es wird gebeten, die Planung erneut zu überarbeiten. Unsere Bedenken halten wir aufrecht.

Beschluß des Rates vom 23.06.1994

Im Plan ist ein privates Pflanzgebot umlaufend mit 5 m Breite dargestellt. Die Darstellung ist beizubehalten

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

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen, im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Die im Planwirkungsbereich ausgewiesene Planstraße wird durch die Stadt Königsutter erstellt.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachende Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsmaßnahmen und die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen bzw. zu ergänzen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Rieseberg eingeführt.

* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Die Abwässer werden in die Kläranlage von Boimstorf eingeleitet.

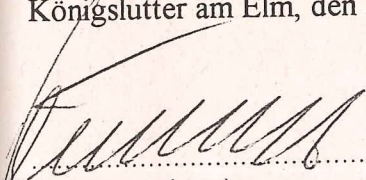
Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z.Z. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erhebliche nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen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

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

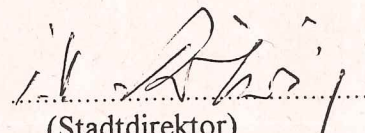
Der Bau der im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßen wird durch die Stadt Königslutter vorgenommen. Sie wird diese Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach den geltenden Satzungen der Stadt Königslutter erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 28.02.1994 bis 28.03.1994 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 23.06.1994 durch den Rat der Stadt Königslutter unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter am Elm, den 30.06.1994


(Bürgermeister)




(Stadtdirektor)

Anlage

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: Kleikamp II im Ortsteil Rieseberg

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

- | | | |
|---|--------|------------|
| 1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichsflächen | rd. DM | 100.000,-- |
| 2. für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung | rd. DM | 355.000,-- |
-

Gesamtkosten	rd. DM	455.00,--
--------------	--------	-----------

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	rd. DM	455.000,--
--------------	--------	------------

Abgaben lt. Satzung	rd. DM	409.500,--
---------------------	--------	------------

Anteil der Stadt	rd. DM	45.500,--
------------------	--------	-----------

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt.Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	175.000,--
---	--------	------------

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach §26 BImSchG

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Tel.: 05137 /72139
/75012
Telefax: /75011

Bearbeiter:
Dr. G. Hoppmann
Dipl. Geogr. W. Meyer

25. August 1993 me/h
- 93256 -

Schalltechnisches Gutachten

zum Bebauungsplan "Kleikamp"II

im OT Rieseberg

der Stadt Königslutter

-AUSZUG-

b. Beurteilung

6.1. Beurteilungsgrundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Runderlaß des Nds. Sozialministers zu beachten. Dort ist im Abschnitt 14.11.2 u.a. folgendes ausgeführt:

"Es ist nicht möglich, den Umfang des Immissionsschutzes bzw. das Maß der hinzunehmenden Belastung undifferenziert für alle Fälle einheitlich auf ein bestimmtes Maß festzulegen. Vielmehr kommt es darauf an, welche Belastungen einem Gebiet mit Rücksicht auf dessen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit zugemutet werden können. Maßgebend hierfür sind:

- die Gebietsart und
- die konkreten tatsächlichen Verhältnisse.

- a) Für die Gebietsart ist von der planungsrechtlich geprägten Situation der Grundstücke auszugehen. Maßgebend dafür, welchen Schutz ein Gebiet nach seiner Gebietsart berechtigterweise erwarten kann, sind städtebauliche Maßstäbe. Anhaltspunkte für den Schutz vor Schallimmissionen enthält die Vornorm zu DIN 18005.....

In der Vornorm sind den Baugebieten bestimmte Planungsrichtwerte zugeordnet. Planungsrichtwerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten ... zuzuordnen ist. Die Planungsrichtwerte können bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten

werden, wenn nach einer Abwägung ... anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Planungsrichtwerte sind keine Höchstwerte oder Grenzwerte. Die Planungsrichtwerte sind nicht für die Beurteilung von Einzelvorhaben heranzuziehen ...

- b) Die (typisierte) Gebietsart im planungsrechtlichen Sinne ist für sich allein noch kein hinreichend genaues Kriterium für die Schutzwürdigkeit eines Gebietes. Daneben sind die konkreten tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Baugebiete, die der gleichen Gebietsart angehören, können daher im Ergebnis unterschiedlich schutzwürdig sein; ein Wohngebiet beispielsweise, das – zumal in städtischen Ballungsräumen – unter der situationsbedingten Einwirkung benachbarter Industrie- oder Gewerbegebiete ohnehin einer hohen Geräuschbelastung ausgesetzt ist, kann nicht den Schutz in Anspruch nehmen, der einem nicht derart vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist.

Zu den konkreten, tatsächlichen Verhältnissen, die bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen sind, gehören als Vorbelastung

- die bereits vorhandenen Immissionsbelastungen sowie
- die "plangegebene", d.h. aufgrund verfestigter Planungen... zu erwartende Belastung.

Derart vorbelastete Gebiete sind in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig. Vorbelastungen sind dagegen nicht als schutzmindernd in Betracht zu ziehen, soweit die Einwirkung das Maß des Zumutbaren überschreitet. In diesem Falle liegt ein städtebaulicher Mißstand vor, der durch Planung nicht legalisiert werden kann ... "

Die in dem zitierten Text angesprochene Vornorm zu DIN 18005 wurde im Mai 1987 durch den Weißdruck der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" – Teil 1, Berechnungsverfahren – ersetzt. In der neuen Norm sind die den Planungsrichtpegeln entsprechenden Orientierungswerte im Beiblatt 1 zusammengestellt:

Sie betragen u.a.:

- b) bei allgemeinen Wohngebieten WA, Kleinsiedlungsgebieten WS und Campingplatzgebieten

tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A).

- e) bei Dorfgebieten MD und Mischgebieten MI

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluß von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 stimmen zahlenmäßig mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gem. Nr. 2.321 der T.A. Lärm bzw. Abschnitt 3.3.1 der VDI-2058 überein.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

"Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden".

Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind die Regelungen der 16. BImSchV (s.o.) heranzuziehen. Nach § 2 dieser Rechtsverordnung gelten u.a. die folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW) :

- in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Klein-siedlungsgebieten
 - tagsüber 59 dB(A)
 - nachts 49 dB(A)
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
 - tagsüber 64 dB(A)
 - nachts 54 dB(A)

Der Vergleich mit den Orientierungswerten gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 zeigt einerseits, daß nach den Regelungen der 16. BImSchV für Mischgebiete kein höherer Schutzanspruch als für Kerngebiete festgelegt wird. Beiblatt 1 zu DIN 18005 sieht für MI-/MD-Gebiete um 5 dB(A) niedrigere Orientierungswerte als für MK-Gebiete vor, die dort wie Gewerbegebiete behandelt werden.

Davon unabhängig sind die o.g. Immissionsgrenzwerte bei vergleichbaren Gebietskategorien jeweils um 4 dB(A) höher, als die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, daß die Regelungen der 16. BImSchV nur für den Baulastträger des jeweiligen (öffentlichen) Verkehrsweges im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung ("wesentlicher baulicher Eingriff") eines Verkehrsweges maßgebend sind. In der Bauleitplanung ist dagegen zunächst auf die o.g. DIN 18005 abzustellen; die angesprochenen IGW können u.E. jedoch im Rahmen der **Abwägung** im Hinblick auf die Einwirkung von Straßenlärm zum Vergleich herangezogen werden.

6.2. Beurteilung der Geräuschsituation

Unter Beachtung der o.a. Emissionspegel errechnen sich für das Plangebiet sowohl für den Erdgeschoßbereich als auch für den Bereich des ausgebauten Dachgeschosses tagsüber Immissionspegel zwischen rd. 41 und 61 dB(A). Nachts ergeben sich entsprechend Immissionspegel von 33 dB(A) bis 53 dB(A) (vgl. Anlage 2, Bl. 1 - 4).

Im Bereich des am stärksten betroffenen Stockwerkes (=> ausgebautes Dachgeschoß) werden die maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von:

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

im Norden des Plangebietes "tagsüber" in einem rd. 18 Meter breiten Streifen und "nachts" in einem bis zu 28 m breiten Streifen überschritten. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von

tagsüber 59 dB(A)

nachts 49 dB(A),

die als "obere Grenze" des Abwägungsspielraumes der planenden Gemeinde herangezogen werden können, werden abgesehen von einem rd. 10 m breiten Bereich im Norden des Plangebietes deutlich unterschritten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß sich unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse durch

aktive Lärmschutzmaßnahmen (LS-Wall, LS-Wand) parallel zu der betrachteten Landesstraße keine wesentliche Verbesserung der Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes ergibt.

Somit sollte die Ausweisung von Flächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes wenigstens in den Bereichen, in denen die WA-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, ausgeschlossen werden.

Alternativ dazu besteht für die Bereich in denen die maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte überschritten werden passiver Lärmschutz im B-Plan zu fixieren. Als Festsetzung des passiven Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich die folgenden Möglichkeiten:

- 1) Der Bebauungsplan nennt den "maßgebenden Außenlärmpegel" auf den einzelnen Bauflächen des Plangebietes berücksichtigt werden muß und verweist darüberhinaus für das konkrete Einzelgenehmigungsverfahren auf die Regelungen der DIN 4109. Die Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wobei die jeweiligen baulichen Verhältnisse (Fenstergrößen, Abschirmung durch die Gebäudestellung, Schutzwürdigkeit des Raumes ...) entsprechend den konkreten Bauantragsunterlagen berücksichtigt können.
- 2) Bereits der Bebauungsplan legt auf der Grundlage der DIN 4109 die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße von Fenstern und Außenwänden bzw. die Mindestwerte für das Gesamt-Außenbauteil fest. Bei dieser Vorgehensweise beschränkt sich der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren auf die Wahl einer entsprechenden baulichen Ausführung im Sinne der Ausführungsbeispiele gem. Beiblatt 1 zu DIN 4109 (vgl. hierzu Abschnitt 6.1.1).

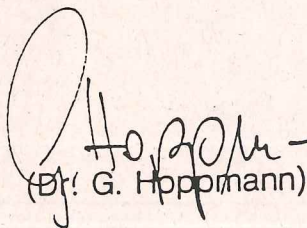
Die DIN 4109 ist als anerkanntes technisches Regelwerk anzusehen; insoweit müssen die Ausführungen dieser Norm u.E. nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es erscheint vielmehr ausreichend, die Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan zu übernehmen, die sich

aus den vorstehenden Berechnungen ergeben und den Grundsatz des passiven Lärmschutzes im B-Plan zu fixieren.

Es muß offen bleiben, ob ebenfalls im Rahmen einer textlichen Festsetzung ein Hinweis auf die DIN 4109 *in der jeweils gültigen Fassung* erfolgen sollte.

Grundsätzlich sollte aber bei der Neuplanung von Wohngebieten die Möglichkeit der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen – zumal im ländlichen Bereich – als "Notlösung" angesehen werden, die nur nach Überprüfung aller Planvarianten Eingang in den Abwägungsprozeß finden sollte.

Um den Schutzanspruch der Freiflächenbereiche im Nahbereich der Landesstraße zu gewährleisten, sollten insbesondere die Grundstücks-
teile der ersten Bebauungszeile im nördlichen Teil des Plangebietes, die sich – der L 633 zugewandt – nördlich der künftigen Wohnhäusern befinden als "private Grünflächen" ausgewiesen werden, da dort der Schutzanspruch von WA-Gebieten nicht erfüllt werden kann.


(Dr. G. Hoppmann)



Sachbearbeiter


(Dipl.-Geogr. W. Meyer)

