

**Begründung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB  
über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteiles Ochsendorf (Bereich Alte Dorfstraße)**

---

**I. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung berührt die bereits teilweise bebauten Grundstücke im nördlichen Bereich des Straßenzuges Alte Dorfstraße Flur 6, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/5, 14/7, 12/2, 15, 16/3, 16/1, 16/4, 16/5, 17/1, 18/4, 18/5, 32 und 31 in der Gemarkung Ochsendorf.

**II. Satzungszweck**

Im Ortsteil Ochsendorf der Stadt Königslutter am Elm bestehen einzelne Nachfragen nach Baugrundstücken. Unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Flächenverbrauchs für Bauzwecke bieten sich die teilweise noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich der Alten Dorfstraße an, die zwar teilweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet werden können, jedoch ortsnahe liegen und im Hinblick auf den nördlich vorhandenen Bebauungsabschluss eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles darstellen. Die Satzung dient der Klarstellung im nördlichen Bereich der Alten Dorfstraße die noch bebaubaren Flächen eindeutig von den tatsächlichen Außenbereichsflächen abzugrenzen. Die Einbeziehung der genannten Grundstücke entspricht § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 BauGB.

**III. Besondere Festsetzungen**

Die besonderen Festsetzungen entfallen.

Die städtebauliche Ordnung kann über den § 34 (1) BauGB ausreichend sichergestellt werden.

Die Art der hier vorhandenen Bebauung ist als Dorfgebiet zu charakterisieren, das Maß der baulichen Ausnutzung ist ebenfalls aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

**IV. Erschließung**

Die Erschließung einzelner Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege.

**V. Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleistungen sind in der Alten Dorfstraße vorhanden, bzw. die entsprechenden Anschlüsse liegen bereits auf den Privatgrundstücken.

## VI. Eingriffe in Natur und Landschaft

### 1. Zustand von Natur und Landschaft

#### 1.1 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der „Alten Dorfstraße“ im Ortsteil Ochsendorf, im Anschluss an die bestehende Bebauung. Es handelt sich um eine derzeit als Hausgarten genutzte Fläche, die das vorhandene ländlich geprägte Dorfgebiet vom landwirtschaftlich genutzten Außenbereich trennt. In der weiteren Umgebung befindet sich im Westen die Schunteraue, im Norden verläuft die BAB A 2, im Osten schließt die Bebauung der „Steimker Straße“ und im Süden grenzt der alte Dorfkern Ochsendorfs an.

Aus fluviatilen Sanden und Kiesen, z. T. mit geringmächtiger Lößdecke haben sich Braunerden entwickelt. Der Standort ist durch mäßig trockene bis trockene, kiesig lehmige Sandböden, z. T. mit schluffreichem Oberboden gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 1994) dem Biotopkomplex des heterogenen Hausgartengebietes (PHH) zugeordnet. Es setzt sich zusammen aus neuzeitlichen Ziergärten, die durch einen hohen Anteil an Koniferen sowie intensiv gepflegten Rasenflächen und Beeten als auch Hausgärten mit einzelnen Obstbäumen geprägt sind. Entsprechend der intensiven Pflege herrschen hier Scherrasen vor. Weiterhin sind ein Zierteich als auch Altbaumbestände anzutreffen.

Das Plangebiet ist nicht vollständig einsehbar, da sich im unmittelbaren Anschluss nach Norden die teils als Obstwiesen genutzten Flächen als auch dichte Fichtenbestände anschließen, den Blick auf den Siedlungsrand verhindern. Für das Landschaftsbild ist das Plangebiet insofern nur von untergeordneter Bedeutung.

#### 1.2 Fachplanerische Aussagen

Schutzgebiete nach den §§ 24, 26, 27 und 28 (NSG, LSG, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil) des Niedersächs. Naturschutzgesetzes (NNatG) sind nicht ausgewiesen oder in Vorbereitung. Besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG oder besonders geschütztes Feuchtgrünland gem. § 28b NNatG sind im Gebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt im Naturpark Elm-Lappwald (§ 34 NNatG). Das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Schunter" beginnt westlich des Plangebietes, an der Schunter.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995 (RROP) ist für das Plangebiet keine Festsetzung, für die nördlich angrenzenden Ackerfläche ist die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft“ getroffen worden.

#### 1.3 Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft

Die Bedeutung der Flächen für Flora und Fauna ist aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung, der erfahrungsgemäßen Artenarmut in den Hausgärten und der nahen Bebauung als gering zu bewerten. Die Belange der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzbarkeit der Naturgüter sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als nachrangig einzustufen. Das Schutzgut Landschaftsbild ist ebenfalls gering zu bewerten, da die Flächen nicht direkt einsehbar sind und nördlich daran anschließend bereits ein teils ortstypischer Dorfrand existiert.

### 2. Auswirkungen der geplanten Maßnahme

#### 2.1 Flächenbilanz

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Maßnahme und die Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist neben der Beschreibung des vorhandenen Bestandes eine einfache Flächenbilanzierung erforderlich. In der Bilanzierung wird die versiegelte Fläche über die GRZ 0,4 und die Größe der Bau-



grundstücke ermittelt. Die Planung bereitet die Einbeziehung von derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den Innenbereich auf einer Fläche von 2550 m<sup>2</sup> vor. Die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Naturhaushalt bleiben relativ gering, da sich die Bodenversiegelung in Höhe von max. 1020 m<sup>2</sup> beläuft.

### **3. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

#### **3.1 Auswirkungen der geplanten Maßnahme**

Im § 1 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes genannt. Die geplante Maßnahme hat diesbezüglich folgende Auswirkungen:

Infolge der geplanten, maximalen Neuversiegelung in Höhe von 1020 m<sup>2</sup> führt dies zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Ziffer 1 NNatG), da durch die geplante Maßnahme ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt erfolgt. Als Folgen der Versiegelung kommt es zu einer irreversiblen Zerstörung der Bodenfauna und -flora und zur Elimination seiner Puffer- und Filterwirkungen für Immissionen.

Durch den Verlust an Gartenflächen wird die Nutzbarkeit der Naturgüter (§ 1 Ziffer 2 NNatG) nur unerheblich eingeschränkt.

Die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf Flora und Fauna (§ 1 Ziffer 3 NNatG) sind gering, da die bestehenden Hausgärten aufgrund der bisher intensiven Nutzung nur geringe Lebensraumqualität bieten.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (§ 1 Ziffer 4 NNatG) werden durch die geplante Bebauung nur gering beeinträchtigt. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken können diese kompensiert werden.

#### **3.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** **Eingriffsdefinition**

Die Planung bereitet einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes vor, da die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ durch die Neuversiegelung bisher gärtnerisch genutzten Bodens erheblich beeinträchtigt werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme**

Der Verursacher hat Ausgleichsmaßnahmen auf den vom Eingriff betroffenen Grundflächen durchzuführen, damit durch den Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Als Ausgleichsmaßnahmen ist daher im Baugenehmigungsverfahren für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen und der Bodenversiegelung an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück eine Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen mit standortheimischen Baumarten (wie z. B. Eichen, Ahorn, Linden etc.) festzusetzen, um das Grundstück in die umgebende Landschaft einzubinden. Maßstab für die Bemessung der Anpflanzung ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Versiegelung ein großkroniger Laubbaum. Dieser ist von dem Verursacher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei deren Abgang durch neue Anpflanzungen zu ersetzen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ werden hiermit vollständig kompensiert.

## VII. Sonstige Belange

Eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht zu erwarten.

- Die Flächen sind für eine Bebauung verfügbar.
- Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

## VIII. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 05.11.2002 dem Entwurf der Abrundungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 08.11.2002 zur Stellungnahme aufgefordert. Mit dem Anschreiben vom 08.11.2002 erhielten gleichfalls die Anlieger den Satzungsentwurf mit Begründung.

Zum Planverfahren gemäß § 13 in Verbindung mit § 4 (1)/§ 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Anliegern und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat die Stellungnahmen geprüft und in einzelnen hierzu in der Sitzung am 13.02.2003 Beschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

### • Träger öffentlicher Belange

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| 1. Bezirksregierung Braunschweig | keine Stellungnahme          |
| 2. Landkreis Helmstedt           | Stellungnahme vom 12.12.2002 |

Die Stadt beabsichtigt, im Bereich der Grundstücke Alte Dorfstr. 3 / 15 in Ochsen-  
dorf auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB die Grenzlinie zwischen dem im Zu-  
sammenhang bebauten Ortsteil und dem nördlich daran anschließenden Außenbe-  
reich festzulegen. Sie tut dies so, dass jenseits derjenigen Grenze, die sich aus der  
heute vorhandenen Bebauung ergibt, zusätzliche, derzeit noch zum Außenbereich  
gehörende Flächen mit einbezogen werden, wie § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB es für  
derartige Satzungen ausdrücklich zulässt. Außerdem sollen Festsetzungen über die  
zulässige Art der baulichen Nutzung und über die zulässige Grundflächenzahl ge-  
troffen werden. Gegen die so beschriebene Planungsabsicht habe ich als Träger öf-  
fentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken, teile für den Fortgang des Ver-  
fahrens jedoch die folgenden Planungsbeiträge mit.

- 2.1 Die als Entwurf vorliegende Satzung dient - wie bereits gesagt - der Einbezie-  
hung von Flächen in den im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Be-  
reich, die derzeit noch zum Außenbereich gehören und deshalb einer Bebau-  
ung weitgehend unzugänglich sind. Diese Auffassung teilt offensichtlich auch  
die Stadt, wenn sie die Satzung selbst als "Abrundungssatzung" bezeichnet und  
im Abschnitt II. der zugehörigen Begründung diesen Sachverhalt auch aus-  
drücklich so darstellt.



Diese Einbeziehung löst dann allerdings für die Stadt die im § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung von 2002 festgeschriebene Verpflichtung aus, sich mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere den für diese Belange voraussichtlich eintretenden Einbußen auseinanderzusetzen. Die Notwendigkeit einer solchen Auseinandersetzung verneint die Stadt demgegenüber dem Abschnitt IV. der Begründung zu der Satzung. Dieser Auffassung vermag ich nicht zu folgen, auch wenn der Umfang des Eingriffes wohl eng begrenzt bleiben wird; es wird vielmehr eine Abwägung über diese Belange vorgenommen werden müssen. Dass der Flächennutzungsplan bereits in entsprechendem Umfang eine Baugebietsdarstellung enthält, macht die Abwägung nicht entbehrlich.

Beschluss:

1. *Der Textabschnitt VI zur Satzungs Begründung 'Eingriff in Natur und Landschaft' wird entsprechend dem Textabschnitt 'a) Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft' ergänzt.*
2. *Der § 2 der Satzung wird in Abschnitt 2.2 wie folgt ergänzt:  
Als Ausgleichsmaßnahme werden je angefangene 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (Eiche, Ahorn, Linde etc.) festgesetzt.*

Begründung:

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist die Textergänzung erforderlich.

- 2.2 Die neue Grenzlinie berührt unter anderem die Grundstücke Alte Dorfstr. 11 und 15, auf denen sich Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) befinden. Auf ersterem Grundstück handelt es sich um eine architektonisch und baugeschichtlich wertvolle Villa von 1880 in Klinkerbauweise, auf letzterem um eine große Durchfahrtsscheune mit Natursteinmauerwerk aus dem Jahre 1870. In der Umgebung solcher Baudenkmale dürfen gemäß § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Das schließt zwar eine Ausschöpfung der Baumöglichkeiten, die die Satzung schafft, nicht grundsätzlich aus, kann im Einzelfall aber für Standortwahl und Gestaltung neuer baulicher Anlagen bedeutsam sein.

Beschluss:

Die Planungsziele der Abrundungssatzung nördlich der Alten Dorfstraße im Ortsteil Ochsendorf werden weiterverfolgt.

Begründung:

Grundsätzlich hat sich ein geplantes Vorhaben entsprechend § 34 (1) BauGB nach der Art, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere für das Umfeld der o.a. Baudenkmäler und kann für die Standortwahl neuer Bauwerke von Bedeutung sein.

- 2.3 Die neu in den nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubaren Bereich einbezogenen Flächen liegen dort, wo auf Grund historisch-geografischer Forschungen mit dem ältesten frühmittelalterlichen Siedlungsbereich von Ochsendorf zu rechnen ist. Bei Erdarbeiten werden dort mit großer Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale in Form von Siedlungsbefunden des Mittelalters wie Hausgrundrisse, Brunnen, Gruben und ähnlichem angeschnitten und letztlich zerstört werden. Deshalb müssen im Vorfeld von Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen stattfinden, und weitere Erdarbeiten bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG der Genehmigung der Denkmalbehörde. Eine entsprechende Prüfung werde ich jeweils im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vornehmen. Auch dieser Sachverhalt schließt eine über den Status quo hinaus gehende Bebauung aber nicht kategorisch aus.

Beschluss:

*Der Planungshinweis zu möglichen Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen.*

*Bauinteressierte werden auf notwendige archäologische Voruntersuchungen hingewiesen.*

- 2.4 Im Hinblick auf die Festsetzungen, die in der Satzung getroffen werden sollen, habe ich grundsätzlich formale Bedenken, weil deren räumlicher Geltungsbereich nicht eindeutig begrenzt ist. Flächenhafte Festsetzungen wie das "Dorfgebiet" und die Grundflächenzahl dürfen stets nur getroffen werden, wenn ihr räumlicher Geltungsbereich eindeutig festgelegt ist. Daran fehlt es, wenn die Stadt wie hier lediglich für einen Teil der Ortslage eine Grenzlinie festlegt und also keine geschlossene Fläche bestimmt wird. Will die Stadt an den genannten Festsetzungen festlegen, dessen Nordgrenze die gewünschte neue Grenzlinie bildet und dessen übrige Grenzen nach Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit gewählt werden könnten. Erst dann hat im übrigen auch die Formulierung im § 1 des Satzungstextes ihre Berechtigung.

Davon abgesehen droht aus meiner Sicht die Festsetzung "GRZ = 0,4" in mehreren Fällen jegliche weitere bauliche Entwicklung definitiv abzuschneiden. Insbesondere auf den Grundstücken Alte Dorfstr. 3 und 9 dürfte dieser Wert nämlich bereits ausgeschöpft oder sogar überschritten sein.

Beschluss:

*Die Festsetzungen Dorfgebiet (MD) und der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) entfallen. Die Texte der Satzung und Begründung werden dementsprechend abgeändert.*

Begründung:

Die prägende umgebende Bebauung (im Bereich der Alten Dorfstraße ist ohnehin als Dorfgebiet einzustufen, ohne dass es einer inhaltlichen Klarstellung bedarf. Das Maß der baulichen Ausnutzung (hier: GRZ) ergibt sich ebenfalls aus der vorhandenen umgebenden Bebauung und hat entsprechend § 34 (1) BauGB zu erfolgen.

- 2.5 An die neu festzulegende Grenzlinie schließt im Osten und im Westen eine Grenzlinie an, die offenbar die dort tatsächlich bestehende Grenze zwischen Innen- und Außenbereich beschreiben soll. Nach dem derzeitigen Text des § 1 der Satzung käme diesem Teil der Grenzlinie allerdings keine rechtliche Wirkung zu. Außerdem habe ich Zweifel, dass diese im Bereich des Flurstückes 26 den bestehenden Grenzverlauf zutreffend beschreibt.



Beschluss:

*Die östlich und westlich an die Abgrenzungslinie anschließende redaktionell aus dem F-Plan übernommene Linie bleibt erhalten.*

Begründung:

Die o.a. weiterführende Linie entwickelt keine Rechtskraft. Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich ist hier die tatsächlich letzte Bebauung mit einem Hauptgebäude.

- 2.6 Eine Kostenbelastung entsteht der Stadt aus der Durchführung der Satzung offensichtlich nicht.

Beschluss:

*Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.*

**3. Amt für Agrarstruktur****keine Stellungnahme****4. Landwirtschaftskammer Hannover  
Bezirksstelle Braunschweig****Stellungnahme vom 17.12.2002**

Mit dem o.g. Satzungsentwurf soll eine Arrondierung der Ortslage Ochsendorf im Bereich der Alten Dorfstraße planungsrechtlich ermöglicht werden. Zur Bebauung vorgesehen sind hier die rückwärtigen Bereiche bereits bebauter Grundstücke. Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange nehmen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Südlich der Alten Dorfstraße befindet sich die Hofstelle eines viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebes. Der Viehbestand umfasst ca. 30 Mutterkühe incl. Nachzucht sowie einige Mastschweine und Hühner. Mit dem Auftreten von Lärm, Staub und Gerüchen muss im Umfeld der Hofstelle grundsätzlich auch in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden gerechnet werden. Hierauf sollten Bauwillige bereits frühzeitig hingewiesen werden. Diese Immissionen sind als dorfgebietstypisch und ortsüblich auch zukünftig zu tolerieren. Keinesfalls darf es infolge der geplanten Ortsabrundung zu Beschränkungen oder Beeinträchtigungen des Betriebes kommen. Bei der Genehmigung von Wohnbauten ist darauf zu achten, dass der im Satzungsentwurf verankerte Charakter eines Dorfgebietes erhalten bleibt. Im Dorfgebiet ist gemäß § 5 Baunutzungsverordnung auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Beschluss:

*Die Planungsziele der Abrundungssatzung werden weiterverfolgt.*

Begründung:

Der südlich der alten Dorfstraße gelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt in räumlicher Nähe zur geplanten Abgrenzungslinie im Dorfgebiet der Ortslage Ochsendorf. In einem Dorfgebiet sind dorfgebietstypische und ortstypische Immissionen gegeben und zukünftig auch zu tolerieren. Insofern hat der Erlass der Abrundungssatzung keine einschränkende Wirkung auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe und deren mögliche Betriebserweiterungen. Wobei jedoch bei einer Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen ist, d.h. dass der Emittent seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik so weit wie möglich vermindern muss, dass jedoch die danach verbleibenden Immissionen von den Betroffenen hinzunehmen sind, soweit die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird.

**5. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz - Betriebsstelle Süd -      Stellungnahme vom 18.11.2002**

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- Landeseigene Anlagen
- Messeinrichtungen

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gemäß § 51 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682).

Beschluss:

*Der planerische Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

- Folgende Träger öffentlicher Belange haben die Bauleitplanung der Stadt Königslutter am Elm zur Kenntnis genommen und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Nieders. Landvolk, Bezirksverband Braunschweig (6)      Stellungnahme vom 05.12.2002  
Landelektrizität Fallersleben (10)      Stellungnahme vom 21.11.2002

- Keine Stellungnahme haben die nachstehend aufgeführten Träger öffentlicher Belange abgegeben:

Straßenbauamt Hannover (7)  
Vermessungs- und Katasterbehörde Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt (8)  
Zweckverband Großraum Braunschweig

- Stellungnahme der Anlieger

**A1 Stadt Königslutter**

**keine Stellungnahme**

**A2 Bernd Neumann, Ochsendorf, Alte Dorfstr. 3, 38154 Königslutter am Elm  
Stellungnahme vom 19.12.2002**

Da ich für mich eine höhere Heranziehung bei evtl. städtischen Baumaßnahmen im Bereich der "Alten Dorfstraße" befürchte, lehne ich die geplante Abrundungssatzung ab.

**A3 Harry Hupetzky, Ochsendorf, Alte Dorfstr. 5, 38154 Königslutter am Elm  
Stellungnahme vom 17.12.2002**

Da ich für mich eine höhere Heranziehung bei evtl. städtischen Baumaßnahmen im Bereich der "Alten Dorfstraße" befürchte, lehne ich die geplante Abrundungssatzung ab.



Beschluss zu A2 und A3:

*Die vorgetragenen Bedenken sind nicht planungsrelevant.*

Begründung:

Der Erlass der Abrundungssatzung hat keinen Einfluss auf die Beitragsberechnung von Straßenausbaubeiträgen.

**A4 Horst, Helga, Andreas Müller**

**keine Stellungnahme**

**A5 Waltraud Schulz, Ochsendorf,  
Alte Dorfstr. 9, 38154 Königslutter am Elm**

**Stellungnahme vom 16.12.2002**

Ein separater Zugang zu dem an der geplanten Abgrenzungslinie liegenden Grundstücksfläche ist nicht möglich. So fürchte ich nur negative Auswirkungen für mich, wie eine Heranziehung bei städtischen Baumaßnahmen an der "Alten Dorfstraße" und in angrenzenden Bereichen. Ich lehne daher die geplante Abgrenzungssatzung ab.

Beschluss:

*Die vorgetragenen Bedenken sind nicht planungsrelevant.*

Begründung:

Der Erlass der Abrundungssatzung hat keinen Einfluss auf die Beitragsberechnung von Straßenausbaubeiträgen.

**A6.1 Horst Spilker, Ochsendorf,  
Alte Dorfstr. 11, 38154 Königslutter am Elm**

**Stellungnahme vom 15.11.2002**

Hiermit erhebe ich die im folgenden aufgeführten Einwände gegen das o.g. Bauvorhaben.

- 1) Stark erhöhtes Lärmaufkommen aufgrund des Zugangsverkehrs zu dem Neubau (Zufahrt führt entlang unserer Grundstücksgrenze)
- 2) Störung des Straßen-/Ortsbildes mit größtenteils denkmalgeschützten Häusern.
- 3) Durch Fundamente bzw. Keller wird unser Brunnen trockenfallen (Lage auf gleichem Grundstück wie Neubau)

Ich bitte, diese Gesichtspunkte bei ihrer Planung mit zu berücksichtigen.

Beschluss:

*An der Aufstellung der Abrundungssatzung wird festgehalten.*

Begründung:zu 1)

In einem Dorfgebiet sind grundsätzlich höhere Lärmimmissionen als z.B. in einem Wohngebiet zu erwarten und zulässig.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) in einem Dorfgebiet betragen

IRW (tags):	64 dB(A)
IRW (nachts):	54 dB(A)

Bei nachgewiesener Überschreitung der o.a. Richtwerte durch den Zu- und Abfahrtsverkehr werden ggf. technische Maßnahmen erforderlich.

nachrichtlich: Die Nachbarn werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauordnungsamt des Landkreises Helmstedt beteiligt.

zu 2)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege sind bei der Errichtung und Gestaltung von Neubauten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und entsprechend § 8 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu berücksichtigen.

zu 3)

In einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand ist vom Planer die Standfestigkeit des Untergrundes zu prüfen.

Die in der Regel erforderlich werdenden Schutzmaßnahmen gegen "drückendes" Wasser haben keine Auswirkungen auf die Veränderung des Grundwasserspiegels.

nachrichtlich: Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte eine Bestandsaufnahme von Baumängeln im Umfeld erfolgen und dokumentiert werden.

**A6.2 Horst Spilker, Ochsendorf,  
Alte Dorfstr. 11, 38154 Königslutter am Elm**

**Stellungnahme vom 16.12.2002**

- 4) Ergänzend zu meinen 1. Widerspruch führe ich an, dass die auf meinem Grundstück befindende Stallungen zur Vermietung anstehen. Es sollen dort Ammenkühe und Zuchtsauen untergebracht werden. Ich selbst werde nach meiner Rückkehr im Jahre 2004, wieder Kleintiere halten. Ich weise jetzt schon auf eine evtl. auftretender Immission hin die von einer Tierhaltung ausgeht.
- 5) Die geplante Abgrenzung zum Außenbereich befürworte ich nicht, da es für mich nur eine erhöhte Heranziehung bei städtischen Baumaßnahmen auf der "Alten Dorfstraße" bedeuten würde.
- 6) Außerdem ist in dem hinteren Bereich meines Grundstückes ein sehr hoher Wasserstand zu verzeichnen, der aber für die unter Denkmalschutz stehenden Ducksteingebäude erforderlich ist. Ich befürchte, dass die Gebäude durch Absenkung des Wasserstandes Schaden nehmen könnten. Die erweiterte Baulinie ermöglicht eine Bebauung die eine Störung im Wasserhaushalt bedeuten würde.

Beschluss:

*Die Planungsziele der Abrundungssatzung werden weiter verfolgt.*

Begründung:

zu 4)

Die Abrundungssatzung umfasst ein Dorfgebiet, in dem landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich zulässig sind und so auch die Haltung von Ammenkühen, Zuchtsauen und Kleintieren zulässig ist, wobei jedoch bei einer Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

zu 5)

Der Erlaß der Abrundungssatzung hat keinen Einfluss auf die Beitragsberechnung von Straßenausbaubeiträgen.



zu 6)

In einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand ist vom Planer die Standfestigkeit des Untergrundes zu prüfen.

Die in der Regel erforderlich werdenden Maßnahmen gegen "drückendes" Wasser haben keine Auswirkungen auf die Veränderung des Grundwasserspiegels.

**A 8.1 Otto Gerloff, Ochsendorf, Alte Dorfstr. 15, 38154 Königslutter am Elm  
Stellungnahme vom 06.11.2002**

Zu ihrer Begründung der Abrundungssatzung melde ich erhebliche Bedenken an.

In den von ihnen angezeigten Bereichen, vorwiegend der Flurstücke 17/1, 32 und 31 Flur 6 stehen Ducksteingebäude. Diese Gebäude stehen teilweise unter Denkmalschutz. Der Wasserstand liegt bei einer Tiefe von max. 0,50 m. Bei einer Bebauung mit Unterkellerung würde an diesen Gebäuden ein erheblicher Schaden entstehen. Bei einer baulichen Nutzung muss eine Aufständerung erfolgen. Der Grundwasserstand darf nicht gesenkt werden.

Ebenfalls ist im Bereich der Grundstücke 32, 31 ein Teich vorhanden der bei der Absenkung des Grundwasserstandes in Mitleidenschaft gezogen wird.

Beschluss:

*Die Planungsziele der Abrundungssatzung werden weiter verfolgt.*

Begründung:

1. Die Gestaltung von Neubauten im Umfeld von Baudenkmälern hat entsprechend § 8 NDSchG in Verbindung mit § 34 (1) BauGB zu erfolgen.
2. Die Neuerrichtung eines Gebäudes darf bestehende Gebäude nicht in der Standesicherheit gefährden, gleichfalls bestehende Anlagen nicht beeinträchtigen. Vor Baumaßnahmen im Umfeld sollte vorsorglich ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

**A 8.2 Otto Gerloff, Ochsendorf, Alte Dorfstr. 15, 38154 Königslutter am Elm  
Stellungnahme vom 18.11.2002**

Da die genannte Abrundungssatzung mit geplanten Bauaktivitäten (Mehrfamilienhaus) in unmittelbarer Nähe meiner Grundstücke verbunden ist, muss ich auf nachfolgend aufgeführte Gegebenheiten hinweisen und auf Grund dessen Einspruch erheben.

Auf den Flurstücken 31/32 der Flur 6 befindet sich eine Teichanlage aus dem sich Amphibien im Sommer lautstark melden. Auch Gänse und Hühner (mit Hahn) werden zeitweise gehalten, sodass mit einer Lärmbelästigung zu rechnen ist. Gleichzeitig halte ich einige Bienenvölker, die in der Schwarmzeit zum Ärgernis führen könnten.

Es bestehen weitere Nachteile für mich. Der Geltungsbereich in nördlicher Richtung ist so knapp gefasst worden, dass meinerseits keine Bautätigkeit möglich ist. Im Gegenteil, bei öffentlichen Ausbauten und Erneuerungen, wie Kanal, Straßen- und Wegebau werde ich zu erhöhten Abgaben herangezogen werden.

Beschluss:

*Die vorgetragenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen, an der Aufstellung der Abrundungssatzung wird festgehalten.*

Begründung:

1. In einem Dorfgebiet ist die Tierhaltung grundsätzlich zulässig, wobei von einer gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohnen und Landwirtschaft auszugehen ist.
2. Der Erlass der Abrundungssatzung hat keinen Einfluss auf die Beitragsberechnung von Straßenausbaubeiträgen.
3. Der Erlass der Abrundungssatzung hat keinen Einfluss auf die Erhebung von Abwasserbeiträgen bei bestehenden Gebäuden.
  - a) Nach der Kommentierung Driehaus Rd.Nr. 1031 hat eine Tiefenbegrenzungsregelung in der Abgabensatzung zurückzutreten, wenn eine Satzung nach § 34 Abs. 4 erlassen wird. D. H., nach Kommentarmeinung würde die Fläche zwischen der 50 m Tiefenbegrenzungslinie und der Abgrenzungslinie durch Erlass der Satzung in die Beitragspflicht hineinwachsen.
  - b) Abweichend hierzu ist in der städt. Abwasserbeitragssatzung § 4 Abs. 2 d) eindeutig geregelt, dass die Tiefenbegrenzungsregelung auch bei Grundstücken Anwendung findet, die teilweise im Außenbereich und teilweise im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen. Da die Abwasserbeitragsatzung rechtskräftig ist, würde eine Beitragserhebung allein nach Erlass der Abrundungssatzung nicht erfolgen können.
  - c) Unabhängig hiervon ist ein Beitrag zu zahlen, sobald die Flächen zwischen 50 m Tiefenbegrenzung und Abrundungslinie tatsächlich bebaut und diese Fläche hierdurch in die Beitragspflicht hineinwächst.

**A 8.3 Otto Gerloff, Ochsendorf,  
Alte Dorfstr. 15, 38154 Königslutter am Elm**

**Stellungnahme vom 15.12.2002**

Aufgrund der Vorlage III/38/2002 ist eine geplante Wohnbebauung zu erkennen, die eine Zufahrt über das Grundstück 13 a beinhaltet. Ich bitte zu Bedenken, dass die Zufahrt in einer Breite von 4,0 m zur Verfügung steht und direkt an den 2 Hauseingängen dieses Grundstückes vorbeiführt. Die Hausausgänge ragen 1,0 m und 1,25 m in die Zufahrt, sodass eine Gefährdung der Hausbewohner nicht auszuschließen ist.

Beschluss:

*Die planerischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

nachrichtlich: Die Sicherheit und Verkehrssicherheit von Hauseingängen ist im Rahmen der Baugenehmigung durch das Bauordnungsamt des Landkreises Helmstedt zu prüfen.

• **Stellungnahme Dritter**

**Gunhild Ohrdorf, Ochsendorf,  
Alte Dorfstr. 14, 38154 Königslutter am Elm**

**Stellungnahme vom 17.12.2002**

Bei einer geplanten Bebauung im nördlichen Bereich der Alten Dorfstraße gebe ich folgendes zu bedenken.



Ich besitze einen landwirtschaftlichen Betrieb, den ich u. a. mit Ammenkuhhaltung, Hühnerhaltung und Schweinemast bewirtschafte und verweise auf verstärkte Lärm bzw. Geruchsbelästigung im Bereich der Alten Dorfstraße hin.  
(Über eine eventuelle Aufstockung des Viehbestandes wird nachgedacht.)

Ich bin nicht gewillt eventl. Nachteile zu akzeptieren.

Ferner gebe ich zu bedenken das bei einer Grundwasserabsenkung die denkmalgeschützte Hofanlage und der historische Brunnen, der sich auf dem Grundstück befindet s. Schreiben vom 16.09.99 an Regierungspräsident Dr. Axel Saipa, Schaden nehmen könnte.

Ich bitte all diese wichtigen Dinge bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

*Die Planungsziele der Abrundungssatzung werden weiter verfolgt.*

Begründung:

- a) Der südlich der Alten Dorfstraße gelegene landwirtschaftliche Betrieb Ohrdorf liegt im Dorfgebiet der Ortslage Ochsendorf. In einem Dorfgebiet sind dorfgebietstypische und ortstypische Immissionen gegeben und zukünftig auch zu tolerieren. Insofern hat der Erlass der Abrundungssatzung keine einschränkende Wirkung auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe und deren mögliche Betriebserweiterungen. Wobei jedoch bei einer Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen ist, d.h. dass der Emittent seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik so weit wie möglich vermindern muss, dass jedoch die danach verbleibenden Immissionen von den Betroffenen hinzunehmen sind, soweit die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird.
- b) Das Gebiet der geplanten Abrundungssatzung liegt topografisch oberhalb der unter Denkmalschutz stehenden Hofanlage "Alte Dorfstraße 14", so dass keine Beeinträchtigungen durch geplante Baumaßnahmen aus dem o.a. Gebiet zu erwarten sind. Vorsorglich sollte jedoch ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden.

**IX. Verfahrensvermerk**

Die Begründung zur Abrundungssatzung gemäß § 34 (4) 1 BauGB und 3 im Bereich nördlich der Alten Dorfstraße im Ortsteil Ochsendorf haben mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 20.11.2002 – 20.12.2002 öffentlich ausgelegen. Sie wurden in der Sitzung am 13.02.2003 durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Königslutter am Elm, den 25.02.2003

gez. M. Albrecht

M. Albrecht  
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

gez. Rötemeier

Rötemeier  
(Dipl.-Ing.)