



12.9/2.95

Stand 02/91 § 4 (1) BauGB
3 (2)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Ackerstraße, zugleich 1. teilweise Änderung
B-Plan Am Friedhofe".

1.0 Allgemeines

Königslutter am Elm ist nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ Grundzentrum im Ordnungsraum Braunschweig. Traditionell hat Königslutter eine Bedeutung als Wohnstandort zwischen dem Oberzentrum Braunschweig und dem Mittelzentrum Helmstedt. Neben seiner Wohnfunktion hat Königslutter traditionell die Bedeutung als Gewerbestandort. Aufgrund seiner Lage am Naturpark Elm und durch sein historisches Stadtbild hat Königslutter im Rahmen der Landesplanung und regionalen Raumordnung stets die Erholungsaufgabe erhalten. Die Stadt verfügt über eine größere Anzahl von Gaststätten und Hotelbetrieben.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB Hannover - Helmstedt - Berlin. Königslutter hat eine eigene Autobahnabfahrt. Darüber hinaus führt die Bundesstraße 1 (Braunschweig - Helmstedt) durch den Kernbereich von Königslutter. Die Stadt liegt an der Eisenbahnlinie Hannover - Braunschweig - Helmstedt - Berlin. Diese Strecke ist seit längerer Zeit elektrifiziert.

Die Stadt Königslutter wurde aufgrund des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig/Wolfenbüttel/Helmstedt/Peine/Salzgitter vom 1.02.1974 neu gebildet. 18 ehemals selbständige Gemeinden bilden heute die Stadt Königslutter. Königslutter hat rd. 16.800 Einwohner.



1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königslutter entwickelt. Er ist zugleich die 1. teilweise Änderung des wirksamen Bebauungsplanes "Am Friedhofe".

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um die kontinuierliche Entwicklung im Ortsteil Lelm durch Bauleitplanung zu sichern, öffentliche Erschließungen zu gewährleisten, Wohnbauflächen sowie sonstige Flächen i. S. eines Dorfgebietes aufzuschließen, die entsprechend dem Bedarf abschnittsweise in Anspruch genommen werden können. Insgesamt werden durch das Baugebiet 9 Baustellen erschlossen, für die auch bereits Bewerbungen vorliegen.

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1982
Das neue RRO-Programm wird z. Z. durch den Landkreis Helmstedt aufgestellt.



1.3 Planinhalt / Begründung

- Baugebiet -
- Dorfgebiet (MD)

Der Plangeltungsbereich wird, entwickelt aus dem Flächennutzungsplan und auch im Hinblick auf die Nutzungsstrukturen in der Umgebung, als ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl ist ebenfalls mit 0,4 festgesetzt.

Von der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen.

Die Bauweise wird mit 'offen' festgesetzt, um die Errichtung von evtl. Doppelhäusern und sonstigen im MD-Gebiet zulässigen baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Der wirksame B-Plan "Am Friedhofe" wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung im nördlichen Teil geändert. Hier wird im rückwärtigen Teil eine private Grünfläche festgesetzt. Für diese Ausweisung hat sich die Stadt eindeutig nach vorheriger Abwägung entschieden.

Es soll hier eine Grünzone geschaffen werden, die zur Auflockerung der vorhandenen und geplanten Bebauung beiträgt, gesunde Wohnverhältnisse schafft und das Umfeld, die Gesamtsituation durch diesen grünen Bereich auch im Hinblick auf den Dorferneuerungsplan, insgesamt verbessert.

Diese Änderung resultiert auch aus Erschließungsabrechnungsgründen. Planungswille ist, auch hier eine Grünzone festzuschreiben.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Wegefläche der Ackerstraße.

Die Straße ist bis zum Ostende des Flurstücks 91/6 ausgebaut und im Eigentum der Stadt.

Die restliche Fläche wird von der Feldmarksinteressentschaft Lelm erworben.

Der Ausbau der Ackerstraße ist nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen vorgesehen. (EAE 1985)

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung und Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Die Anordnung und Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht erfolgt, und zwar hinsichtlich der Größe des Baugebietes, der dörflichen Struktur und den gegebenen Voraussetzungen zum Spielen auf den eigenen Grundstücken.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben. In der Ackerstraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den angeschlossen wird. Die Entsorgung führt zum Klärwerk Süpplingenburg. Das Oberflächenwasser wird zum Vorfluter, der offenen Grabenparzelle, Flurstück 427, geführt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.

- Naturschutz und Landespflege

ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ostrand von Lelm am Übergang von der derzeitigen Ortsrandbebauung zur freien Feldflur. Das Gelände ist leicht nach Nordosten geneigt und weist keine auffälligen Geländestrukturen auf. Der geologische Untergrund besteht aus eiszeitlichen Fließenden (Wechsel-Kaltzeit) mit Lößüberlagerungen.

Das Gelände wird zur Zeit Überwiegend (nördlich der Ackerstraße) intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die Einzelflächen sind groß, gliedernde Feldraine o. ä. sind nicht vorhanden. Die südlich der Ackerstraße ausgewiesene Teilfläche besteht aus mehr oder weniger intensiv genutzten Gärten. Die Ackerstraße verläuft in diesem Bereich als unbefestigter, z. T. grasig bewachsener Feldweg. Die nördliche Begrenzung des geplanten Baugebietes bildet ein normalerweise trockener Graben mit ca. 1 m breiten grasigen Böschungen.

Gehölze sind im gesamten Plangebiet (außerhalb der Gärten) nicht vorhanden. Die nächsten bedeutenden Gehölzstrukturen in der Nachbarschaft sind eine alte Obstbaumreihe entlang eines Feldweges ca. 150 m östlich und ein alter Baumbestand auf einem bebauten Grundstück ca. 50 m westlich des Plangebietes. Faunistisch oder floristisch besonders bedeutsame Kleinstrukturen o. ä. waren bei einer ersten Ortsbesichtigung (Februar 1991) nicht erkennbar.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet von einer überwiegend monoton strukturierten, rein ackerbaulich genutzten Landschaft bestimmt. Am Übergang zur Feldflur befindet sich eine Ortsrandbebauung mit Siedlungshäusern und Gärten, so daß das Erscheinungsbild des Ortes hier nicht von ortstypischer Bebauung geprägt wird.

Nach Aktenlage (Landschaftsprogramm, ökolog. Bestandserfassung des Landkreises Helmstedt, Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, Landesraumordnungsprogramm, Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms) sind keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes oder der unmittelbar angrenzenden Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden.

Schutzgebiete nach den §§ 24 -28 NNatSchG sind nicht vorhanden, ebenso keine Biotope, die die Kriterien des § 28 a NNatSchG ("Besonders geschützte Biotope") erfüllen. Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturparks Elm-Lappwald (§ 34 NNatSchG).

BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 1 Zif. 1 NNatSchG), d. h. das natürliche Abhängigkeitsverhältnis und Zusammenspiel von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tierwelt, wird im wesentlichen durch zwei Faktoren verändert. Positiv wird sich im Vergleich zum Jetztzustand der zunehmende Anteil an Vegetation (z. B. Bäume und Sträucher in den Gärten) speziell auf Fauna und Kleinklima auswirken.

Negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gehen vor allem von der Zunahme der Bodenversiegelung aus. Das Bodenleben wird auf den betroffenen Flächen zerstört. Die Grundwasserneubildung wird verringert, der Oberflächenabfluß gleichzeitig erhöht (schädigende Auswirkungen auf die Gewässer durch Spitzenabflüsse). Von der Gesamtfläche des Plangebietes (ca. 12.500 qm) werden nach vorliegendem Planentwurf zunächst etwa 18 % versiegelt (ca. 1.300 qm Gebäude und 1.000 qm Verkehrsfläche). Hinzu kommen spätere Hof- und Wegebefestigungen auf den Grundstücken, so daß von einem Gesamtumsiegelungsgrad von mind. 25 % auszugehen ist.

Die Nutzbarkeit der Naturgüter (§ 1 Abs. 1 Zif. 1.2 NNatSchG) wird durch den Verlust an hochwertigem Ackerland eingeschränkt.

Für die Pflanzen- und Tierwelt (§ 1 Abs. 1 Zif. 3 NNatSchG) ergeben sich durch die Bebauung des Geländes völlig andere Lebensbedingungen. Das Artenspektrum wird sich entsprechend ändern. Aus Naturschutzsicht wird diese Änderung im Vergleich zum Jetztzustand jedoch keine Beeinträchtigung darstellen.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Zif. 4 NNatSchG) werden durch die geplante Bebauung weder wesentlich beeinträchtigt oder verbessert.

Die Ausweisung des Baugebietes stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 NNatSchG dar, da Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung bezieht sich jedoch lediglich auf die Flächenversiegelung und die daraus resultierenden Nachteile für den Wasserhaushalt.

Die Eingriffsregelung ist bereits auf der Stufe der Bauleitplanung anzuwenden, da die Maßnahmen unmittelbar verwirklicht werden (Erschließungsstraßen) bzw. in den nachfolgenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren die Eingriffsregelung faktisch nicht angewendet werden kann.

Der Eingriff kann ausgeglichen werden, indem der Graben, der die nördliche Begrenzung des Baugebietes darstellt, durch entsprechende Profilaufweitungen und Anpflanzungen in seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung (Verzögerung des Oberflächenabflusses, Erhöhung der Selbstreinigung) verbessert wird.

Durch die aufgelockerte Bebauung und die hieraus folgende Anlegung von Grünflächen bei den relativ großen Baugrundstücken werden sich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ergeben. Das Planverfahren ist auch noch offen, evtl. im Bereich des offenen Grabens einen Grünstreifen zur Gewässerrenaturierung im weiteren Verfahren auszuweisen.

1.3.1 Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet
"Ackerstraße"

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bildet z. T. den nördlichen und östlichen Ortsrand von Lelm. Durch die besondere Lage am Ortsrand stellt das Gebiet in Teilen den Übergang zur freien Landschaft dar. Durch die Mindestanforderungen für Dachformen und Dachdeckungen soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden und Disharmonie innerhalb des Baugebietes vermieden werden.

Mit der Beschränkung auf wesentliche, die Erscheinung der Bauten bestimmende Elemente soll das verhindert werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen nicht weitergefaßt werden, damit unter Wahrung der Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung den unterschiedlichen Möglichkeiten von Gestaltungen innerhalb des gesetzten Rahmens den Wünschen der Bauherren Rechnung getragen wird.

Zu § 1:

Die Ortslage Lelm ist weitgehend kleinmaßstäblich und kleinstädtisch geprägt. Dieser Charakter soll mit den Vorschriften insbesondere in dem Bereich, der den Übergang zur Landschaft darstellt, erhalten werden. Dazu dienen die Vorschriften über die Gestaltung der Dachformen. Durch die Beschränkung auf das Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach wird an die in den angrenzenden Baugebieten bereits vorhandenen Dachformen angeknüpft. Mit der Festlegung von Dachformen soll eine Disharmonie im Landschaftsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden. Die Dachformen prägen das Ortsbild wesentlich. Die Zulassung aller denkbaren Dachformen würde hier wesentlich zu einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Aus denselben Gründen sind auch Festsetzungen für die Gestaltung von Dachformen für Garagen und andere Nebengebäude Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung. Sie sollen sich in ihrer Form weitgehend den Hauptgebäuden anpassen, um die o. näher dargelegten Zielsetzungen zu erreichen und Disharmonien zu vermeiden. Die Vorschriften über Dachaufbauten (Dachgauben) dienen den o. g. Zielen.

Zu § 2:

Die Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung werden aus dem Harmoniegrundsatz gebildet.

Zu § 3:

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nieders. Bauordnung begründet.

1.4 Hinweise der Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Bezirksregierung Braunschweig
- Amt für Denkmalpflege -
Stellungnahme am 07.03.1991

Zur Integration des neuen Ortsrandes in das Landschaftsbild des Elmrandes sowie in das intakte Siedlungs- und Ortsbild von Lelm sollte eine flankierende ÖBV geneigte rote Dächer festsetzen.

Entsprechend der Anregung des Instituts für Denkmalpflege wird im B-Plan folgende ÖBV aufgenommen:

1. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

a) der Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28 - 55° zulässig.
Die Dachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Neigung erhalten und ohne Anhebung (Aufschiebling) ausgeführt werden.

b) der Garagen und sonstiger untergeordneter Nebengebäude:

Für sonstige untergeordnete Nebengebäude sind nur zulässig:
- Satteldächer jeweils im Winkel des Daches des Hauptgebäudes
- Flachdächer mit umlaufender Blende mit einer Dachneigung von max. 5,0 %.

c) Dachgauben:

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

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung:

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in roten Farbtönen zulässig; eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben.

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

Landkreis Helmstedt.

Stellungnahme vom 12.03.1991

1. Die im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Baugrenzen sind in hohem Maße auf einen bestimmten "Bebauungsentwurf" ausgerichtet. Sollte es zu einer abweichenden Grundstücksaufteilung und zu einer anderen Stellung und Größe der Gebäude kommen, können sie sich schnell als hinderlich erweisen, indem die Vorhaben mit den Baugrenzen unvereinbar und damit planungsrechtlich unzulässig werden. Auf diese Weise können städtebaulich gleichwertige und möglicherweise sogar bessere Lösungen blockiert werden. Zu denken ist dabei auch an einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem bekanntermaßen knappen Bauland und die Grundstückspreise, die potentielle Bauherren erfahrungsgemäß zur Beschränkung auf möglichst kleine Baugrundstücke zwingen. Ich rege an, aus diesen Gründen nur eine zusammenhängende überbaubare Fläche festzusetzen.

- Die Anregung des Landkreises wird berücksichtigt.

2. Zwischen Bebauungsplanentwurf und Bebauungsentwurf besteht ein Spannungsverhältnis insofern, als ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt werden soll, das sich als eine Mischung verschiedener Nutzungen unter Einschluß land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen darstellt, wohingegen tatsächlich offenbar nur mit einer mehr oder minder reinen Wohnbebauung gerechnet wird. Es sollte dann überlegt werden, ob die Art der baulichen Nutzung richtig gewählt ist.

- An der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" wird festgehalten.

Begründung:

Im wirksamen F-Plan ist der Planbereich als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Der B-Plan ist einerseits aus dem F-Plan zu entwickeln und andererseits wird seitens der Stadt grundsätzlich bei Neubaugebieten in den dörflichen Lagen eine MD-Festsetzung für richtig angesehen.

3. Für den Bereich südlich der Ackerstraße, für den bisher der Bebauungsplan "Am Friedhofe" ein "Dorfgebiet" und eine nicht überbaubare Fläche festsetzt, soll jetzt - u. a. aus Gründen der Beitragsbelastung - eine "private Grünfläche" festgesetzt werden. Abgesehen davon, daß Zweifel an der Richtigkeit der beitragsbezogenen Überlegungen bestehen, wird auf diese Weise eine innerörtliche, voll erschlossene Fläche, deren Bebauung sich geradezu anbietet und für die ich nach der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Ackerstraße 3 und einer Bauvoranfrage von 1984 mit entsprechenden Teilungs- und Bauanträgen rechne, einer Bebauung entzogen. Ich rege an, stattdessen ein Baugebiet und überbaubare Flächen festzusetzen.

- Die Festsetzungen des B-Planes werden beibehalten.

Begründung:

Die Art der vorgenommenen Ausweisung wurde als Ergebnis der Bürgerbeteiligung, der Befragung der Grundstückseigentümer und der Beschlußfassung des Orsrates vorgenommen

4. Für die "mit Leitungsrechten zu belastende Fläche" ergeben sich aus der textlichen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes einerseits und der Entwurfsbegründung andererseits unterschiedliche Begründungen. Richtig scheint mir die Aussage in der Entwurfsbegründung zu sein; die textliche Festsetzung müßte dann etwa lauten: "Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Stadt Königslutter am Elm zum Zwecke der Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt." Für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter bedarf es im übrigen einer Erlaubnis gem. § 10 i.V.m. § 4 des Nieders. Wassergesetzes, die zu gegebener Zeit zu beantragen wäre.

- Der Hinweis wurde beachtet.

Begründung:

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Stadt Königslutter zum Zwecke der Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt. Für die Einleitung in den Vorfluter wird die Erlaubnis gemäß § 10 i.V.m. § 4 des NWG zu gegebener Zeit beantragt.

5. Für den östlichen Teil des Flurstückes 95/3 liegt mir eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Kraftfahrzeugwerkstatt vor. Dieses Vorhaben ist einstweilen anhand des § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und muß also vergleichsweise strenge Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen. Würde das o.g. Flurstück in den Planbereich einbezogen und mit entsprechenden Festsetzungen überzogen, so könnte dies die Zulassung des Vorhabens erleichtern und zugleich die Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Gefüge gewährleisten.
- Entsprechend der Anregung des Landkreises ist die Teilfläche des Flurstückes 95/34, auf der die Errichtung einer Kraftfahrzeugwerkstatt geplant ist, in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, daß das neue Baugebiet mit Einfamilienhäusern bebaut wird und damit nach seiner Art einem "Allgemeinen Wohngebiet" entspricht. Durch die Einbeziehung des Grundstücks mit geplanter Werkstatt ist die Mischung eines Dorfgebietes gewissermaßen gegeben. Die Zulässigkeit der geplanten Werkstatt und die Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Gefüge wird hierdurch gewährleistet.

Landwirtschaftskammer Hannover

- Landbauaußenstelle Braunschweig -
Stellungnahme vom 01.03.1991

1. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Weiterentwicklung von Lelm befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage. U. E. ist es in landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen anzustreben, bestehende Wohnschwerpunkte weiterzuentwickeln; anstatt das Dorf durch weitere deutliche Wohnschwerpunkte zu umbauen. Die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort werden bei einer solchen Entwicklung im Ort eingekesselt und verlieren freie Zugänge zur Feldmark und Entwicklungsspielraum. Wir regen an, Ihre Planung diesbezüglich zu überdenken.

- An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Begründung:

Bestehende Wohnschwerpunkte in der Ortslage werden durch vorhandene Lückenbebauung ausgefüllt. Für die weitere Entwicklung des Ortes ist dieses jedoch nicht ausreichend. Das geplante Baugebiet stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortes dar und ist im F-Plan für die Weiterentwicklung vorgesehen.

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch das Plangebiet nicht behindert und behalten auch weiterhin freie Zugänge zur Feldmark.

2. Im Norden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen an das Plangebiet an. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen entstehen Emissionen, die störend in das Plangebiet ziehen. Zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und zur Abpufferung der angesprochenen Störungen, aber noch zur Einbindung in die Landschaft, halten wir die Festsetzungen eines mindestens 5 m breiten Pflanzgebotes mit festem Pflanzschema in den angegebenen Bereichen für notwendig.

- Die Anregungen der Landwirtschaftskammer werden erfüllt. Im Norden und Osten des Plangebietes ist ein 5 m breiter privater Grünstreifen durch ein Pflanzgebot festgesetzt.

Begründung:

Zum gegenseitigen Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen und Wohnbebauung ist eine Abschirmung durch einen Grünstreifen hilfreich. Eine entsprechende Ausweisung wird daher im B-Plan vorgenommen.

3. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben. Dieser ist ein Gewässer III. Ordnung. Er hat eine wichtige Funktion für die Landwirtschaft und ist ein Hauptvorfluter. Dieses Gewässer wollen Sie, wie auf Seite 4 der Begründung dargelegt, wesentlich umgestalten. Genauere Angaben und Planunterlagen fehlen hierzu. Bei einer Anpflanzung des Gewässers sind die Belange der Unterhaltung und eventuell vorhandene Dränungen zu beachten. Profilaufweitungen ist ein Gewässer-ausbau, hierzu wären hydraulische Nachweise notwendig. Wer unterhält zukünftig diesen Gewässerbereich? Kann das Gewässer überhaupt die vermehrten Wassermengen aus dem Plangebiet aufnehmen und schadlos für alle Anlieger auf deren Flächen abführen?

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist es notwendig, hier Ihre Planung schlüssig und nachprüfbar offenzulegen. In der vorgelegten Form ist eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes nicht möglich. Diesbezüglich dürfte die Erschließung des Plangebietes auch nicht gesichert sein.

- Die Anregungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde wird der Graben als Vorfluter hergerichtet.

1.5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Abwägungsergebnisse des Rates der Stadt Königslutter aus der Ratssitzung vom 27.02.1992 hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur öffentlichen Auslegung.

Landkreis Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 01.10.1991
- b) Inhalt der Stellungnahme

1. Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits am 12.03.1991 eine Stellungnahme abgegeben und darin mehrere Planungsbeiträge mit zum Teil grundsätzlichem Inhalt geleistet.

Diese Planungsbeiträge sind inzwischen teils berücksichtigt worden, teils unberücksichtigt geblieben, so daß ich dem Planentwurf nach wie vor nicht einschränkungslos zustimmen kann.

Insbesondere ist das damals aufgezeigte Spannungsverhältnis zwischen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als "Dorfgebiet" und der erwarteten tatsächlichen Nutzung als nahezu reinem Wohngebiet nicht beseitigt worden. Zwar werden inzwischen die Baugrenzen so großzügig bestimmt, daß daraus nicht mehr auf eine ausschließliche Wohnbebauung geschlossen werden kann, die Entwurfsbegründung und insbesondere der ihr beigegebene Bebauungsentwurf liefern jedoch eindeutige Indizien dafür, daß Planungsabsicht und Planentwurf nicht miteinander übereinstimmen. Ergänzend weise ich darauf hin, daß das Verwaltungsgericht Braunschweig im Jahre 1990 einen Bebauungsplan im Kreisgebiet im Rahmen Inzidentprüfung für nichtig erklärt hat, bei dem gleichfalls ein "Dorfgebiet" festgesetzt, aber erkennbar ein Wohngebiet beabsichtigt war.

Wenn die Stadt nach alledem weiterhin daran festhält, daß nur ein "Dorfgebiet" mit der ihm typischerweise eigenen Nutzungsmischung ihrer planerischen Konzeption entspricht - und dafür lassen sich in der Tat Gründe anführen -, so müßte sie auch die Entwurfsbegründung und den Bebauungsentwurf darauf ausrichten und alle Aussagen bzw. Eintragungen überprüfen, die die Vermutung für einen nichtigkeitsbegründenden "Etikettenschwindel" stützen könnten.

Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis des Werkstattbetriebes auf dem Flurstück 95/3, für den mir eine Bauvoranfrage vorliegt und dem anschließenden Baugebiet. Einerseits beabsichtigt die Stadt offensichtlich, das angefragte Vorhaben in ihre Planungsüberlegungen fördernd einzubeziehen, andererseits übersieht sie aber, daß für die Beurteilung des Emissionsverhaltens des Werkstattbetriebes nicht die festgesetzte Baugebietsart, sondern die tatsächlich vorgefundene Nutzung der Umgebung maßgebend ist; auf den Abschnitt 2.322 der TA Lärm weise ich dazu hin. Das kann mindestens mittelfristig dazu führen, daß der geplante Werkstattbetrieb an Grenzen oder auf wirtschaftliche Belastungen stößt, die seine Entwicklung einschnüren.

Beschluß zu 1

Die Hinweise des Landkreises werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist in der vorliegenden Form zu belassen.

Begründung

An der Ausweisung eines Dorfgebietes wird festgehalten, da diese Ausweisung dem ländlichen Wohncharakter Rechnung trägt und auch hinsichtlich der Verträglichkeit Landwirtschaft und Wohnen weitgehend entgegenkommt. Die Stadt wird einvernehmlich mit dem Ortsrat eine Steuerung anstreben, die den Festsetzungen der BauNVO für ein MD-Gebiet entspricht. Hierzu zählen auch sonstige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen usw. Vorrangig wird den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen, die Wohnnutzung hat demgemäß die mit diesen Betrieben verbundenen Störungen hinzunehmen.

Dieser Vorrang wird klar in Anlehnung an die BauNVO herausgestellt. Im Bebauungsvorschlag und in der Entwurfsbegründung wurden nunmehr hinsichtlich der Eindeutigkeit des MD-Gebietes entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

Der geplante Werkstattbetrieb entspricht voll den Anforderungen des Gebietstyps.

Spätere evtl. erforderliche Erweiterungen sind z. Z. nicht voraussehbar, sie sind dann auf der Ebene des Bauordnungsrechts zu regeln.

2. Auch für die Erfüllung der Anforderungen aus dem Nds. Spielplatzgesetz ergeben sich Folgerungen aus der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung. Das Nds. Spielplatzgesetz enthält zwar keine Anforderungen für (echte) "Dorfgebiete", wohl aber für Gebiete, die (u. a.) Wohngebieten "der vorhandenen Bebauung nach vergleichbar sind" (§ 2 Abs. 2 Satz 1). Daraus ließe sich - wenn ein solcher Plan nicht ohnehin schon mangelbehaftet wäre - die Verpflichtung herleiten, einen Spielplatz für Kinder nachzuweisen. Dabei wäre der Nachweis, wie er auf Seite 2 der Entwurfsbegründung geführt wird, nicht akzeptabel, denn er setzt sowohl eine Überschreitung der höchstzulässigen Fußwegentfernung (§ 2 Abs. 2 Satz 2) um bis zu 200 m als auch eine Überquerung der verkehrsreichen Landesstraße 641 voraus; dies ist mit dem Gebot der gefahrlosen Erreichbarkeit (§ 2 Abs. 3 Satz 1) unvereinbar.

Beschluß zu 2

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird verzichtet.

Begründung

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Auf die Ausweisung und Anlage eines Spielplatzes wird bei der geringen Größe des Baugebietes daher verzichtet. Zu bemerken ist, daß bei dem Baugebiet Langeleber Straße, in dem ein Kinderspielplatz ausgewiesen ist, dieser nicht angenommen und genutzt wird. Auch hier spielen die Kinder auf den eigenen Grundstücken.

3. Meiner Anregung, anstelle der "privaten Grünfläche" südlich der Ackerstraße Festsetzungen zugunsten einer zusätzlichen Bebauung zu treffen, ist die Stadt nicht gefolgt. Das ist eine durchaus vertretbare Planungsentscheidung; ich vermissе jedoch eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Argumenten, die für eine zusätzliche Bebauung sprechen. Bisher verweist die Stadt lediglich auf aktuelle Willenserklärungen der (derzeitigen) Anlieger und die Beschlußfassung im Ortsrat.

Beschluß zu 3

An der Ausweisung einer "privaten Grünfläche" auf den rückwärtigen Grundstücksflächen an der Laagstraße wird festgehalten.

Begründung:

Dieser Plan beinhaltet die teilweise Änderung des B-Planes "Am Friedhofe". In diesem sind die rückwärtigen Grundstücksteile nördlich der Laagstraße von der Bebauung ausgeschlossen und für eine Gartennutzung vorgesehen.

Diese damalige Planungsabsicht wird auch jetzt weiter verfolgt und der Bereich nunmehr als private Grünfläche ausgewiesen. Unter Beachtung naturschutzrechtlicher Belange ist diese Festsetzung, die Schaffung einer Grünzone, inmitten der Bebauung von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig dient dieser Grünpuffer auch als Ausgleichsmaßnahme für die notwendige Versiegelung des Baugebietes. Außerdem haben sich mit Mehrheit die Grundstückseigentümer, der Ortsrat und der Rat der Stadt nach Abwägung des Sachstandes aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB für diese Grünzone ausgesprochen.

4. Mit den inzwischen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Änderungen bin ich als Träger öffentlicher Belange einverstanden.

Die neu in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthält einige klarstellungsbedürftige Passagen:

Im § 1, Buchst. b) bleibt unklar, ob auch für Garagen gestalterische Anforderungen gelten sollen. Der bisherige Text zielt nur auf "sonstige untergeordnete Nebengebäude". Außerdem vermissе ich ein klarstellendes "oder" zwischen den Wörtern "Hauptgebäudes" und "Flachdächern". - Der § 2 enthält eine Streichung bei der Beschreibung der Farbreihe "braun", die nach dem verbleibenden Text unverstündlich ist.

Beschluß zu 4

Die Hinweise des Landkreises sind zu berücksichtigen.

Begründung

Bei diesen Hinweisen handelt es sich um redaktionelle Klarstellungen. Diese wurden im B-Planentwurf vorgenommen.

5. Meine Hinweise zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zur Abfallbeseitigung, zum Straßenausbau und zur Kostenbelastung der Stadt, die ich unter dem 12.03.1991 gegeben habe, gelten auch weiterhin.

Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.03.1991

- a) Für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter bedarf es einer Erlaubnis gemäß § 10 i. V. mit § 4 NWG, die zu gegebener Zeit zu beantragen wäre.
- b) Beim Ausbau der Straßen im Planbereich muß sichergestellt werden, daß Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrfrei zurücklegen können.
- c) Die an den Stichstraßen liegenden Grundstücke werden für Müllfahrzeuge voraussichtlich nicht unmittelbar zu erreichen sein. Gemäß § 7 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Helmstedt haben dann die Benutzer die Abfallbehälter an eine durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen.

Eine besondere Festsetzung in diesem Zusammenhang ist nicht erforderlich.

Beschluß zu 5

Die Hinweise des Landkreises sind zu beachten.

Begründung

nicht erforderlich.

Überlandzentrale Helmstedt

- a) Stellungnahme vom 29.08.1991
- b) Inhalt der Stellungnahme

Die uns mit Ihrem vorgenannten Schreiben übersandten Unterlagen haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie wird eine Erweiterung unseres in der Nähe vorhandenen Niederspannungsnetzes erforderlich. Die von uns angestrebten Trassen der neu zu legenden Kabel haben wir im beigefügten Planungsausschnitt rot bzw. blau eingezeichnet. Für die blau dargestellte Teilstrecke erbitten wir die Einräumung eines Leitungsrechtes, wie dies für die Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen ist.

Die Kosten für die Erweiterung unserer Netzanlagen 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

Die Hinweise der ÜZH sind zu berücksichtigen.

Begründung

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes besteht auch für die ÜZH die Möglichkeit, bei Bedarf diese Trasse zu nutzen. Hier wird einvernehmlich mit der ÜZH die erforderliche Regelung getroffen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig

a) Stellungnahme vom 10.09.1991

b) Inhalt der Stellungnahme

Gegenüber der von Ihnen vorgesehenen Planung bestehen aus immissionschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Das Plangebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, obwohl schon jetzt davon auszugehen ist, daß bis auf das Flurstück 95/3 (Kraftfahrzeugwerkstatt) alle übrigen Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Damit sind bei nicht ausreichenden Schutzvorkehrungen für die Wohnnutzung zukünftige Konflikte vorprogrammiert.

Durch die vorgesehene geschlossene Bebauung mit Einfamilienhäusern ist diesem Gebiet zukünftig, ausgehend von der dann tatsächlichen Nutzung, der Schutzanspruch eines WA-Gebietes zuzusprechen. Diesem Umstand sollte in der Planung durch entsprechende Ausweisung Rechnung getragen werden. Auf der Nordseite des Flurstückes 95/3 wären somit zumindestens Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erforderlich, deren erforderlichen Umfang durch entsprechendes Lärmgutachten zu ermitteln wäre.

Nur unter diesen Voraussetzungen ist ein konfliktfreies Nebeneinander der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung zu erwarten.

Beschluß

Die Festsetzungen des B-Planes sind beizubehalten.

Begründung

In Anlehnung an die Ausweisung im F-Plan und unter Berücksichtigung der vorhandenen Dorfbebauung und der Belange der Landwirtschaft wurde im B-Plan die Festsetzung als "Dorfgebiet" getroffen.

In den ländlichen Räumen erfolgte in der letzten Zeit ein deutlicher Strukturwandel zugunsten der Wohnbebauung.

Dieser Strukturwandel wird u. a. dadurch charakterisiert, daß viele ländliche Gemeinden inzwischen stärker durch Wohnnutzung geprägt sind als durch landwirtschaftliche Betriebe.

Durch die Neufassung der BauNV wird herausgestellt, daß MD-Gebiete gleichrangig den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll.

Das sonst in Konfliktsituationen geltende Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme ist hier insoweit zu Lasten der Wohnnutzung modifiziert. Das ein MD-Gebiet die unterste Stufe bezüglich der Anforderungen des Immissionsschutzes darstellt und seitens der Stadt die geplante Wohnbebauung im ländlichen Raum nicht vollkommen unterbunden wird, ist hier nach Abwägung aller Belange an der Ausweisung festzuhalten.

Der geplante Gewerbebetrieb ist als nicht störender Betrieb zu sehen. Bei Stellung des Baugesuches ist hier der Einzelfall zu prüfen. Die Zulässigkeit ist in einem MD-Gebiet gegeben.

Durch die Mischung Wohnen und Gewerbebetrieb wird außerhalb der Entstehung eines "Allgemeinen Wohngebietes" in gewissem Sinne vorgebeugt. Der Gewerbebetrieb hat sich nach den Anforderungen eines MD-Gebietes hinsichtlich des Immissionsschutzes bei Einrichtung und möglicher zulässiger Erweiterung seines Betriebes zu richten.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB)

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

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Stadt Königslutter vorgesehen.

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 kostenverursachenden Maßnahmen

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich
Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung

3.2 Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: Ackerstraße, Stadt Königslutter, Ortsteil Lelm

Der Stadt Königslutter 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	rd. 25.000 DM
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen einschl. Einrichtungen für ihre Ent- wässerung und Beleuchtung	<u>rd. 165.000 DM</u>
Gesamtkosten	rd. 190.000 DM

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

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten	rd. 190.000 DM
Abgaben lt. Satzung	<u>171.000 DM</u>
Anteil der Stadt	rd. 19.000 DM

4. Weitere Erschließungskosten, Anschlußkosten über Gebührenhaushaus:

Elt-Leitungen, Wasserversorgungen, Kanalkosten, Abwasser usw.	rd. 130.000 DM =====
---	-------------------------

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum durch einen Kanal bzw. unmittelbar in den Vorfluter eingeführt. Die Abwässer werden in die Kanalisation der Ortslage Lelm mit Anschluß an das Klärwerk Süplingenburg eingeleitet.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet oder in der Nachbarschaft wohnenden oder arbeitenden Menschen sind zur Zeit bei der Verwirklichung des Planes nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt werden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Stadt ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen wird durch die Stadt Königslutter vorgenommen.

Sie wird die Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben.

Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 03.09.1991 bis 04.10.1991

öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Stadt Königslutter in der Sitzung am beschlossen.

Königslutter am Elm, den 09.03.1993

.....
(Bürgermeister)



.....
(Stadtdirektor)

