BEGRÜNDUNG IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan IN DEN KOHLGÄRTEN III, ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG IN DEN KOHLGÄRTEN II, Gemeinde Danndorf, Samtgemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Danndorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Velpke. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz durch die B 188 (Velpke - Wolfsburg) sehr gut in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Autobahnanschlüsse bestehen in Wolfsburg an die A 39 als Zubringer zur A 2 sowie über das System der Landesstraßen bei Königslutter und über die B 244 bei Helmstedt an die A 2 (Hannover - Braunschweig - Berlin).
Nach landesplanerischen Zielvorgaben [1]) ist die Samtgemeinde Velpke GRUNDZENTRUM. Die Gemeinde Danndorf gehört dem Ordnungsraum Braunschweig an. Sie grenzt an das Stadtgebiet von Wolfsburg.
Innerhalb der Gebietseinheit übernimmt Velpke die Funktion des Grundzentrums im Bereich der Versorgung, der schulischen Ausbildung, der Ort ist Sitz der Samtgemeinde.
Eisenbahnanschluß besteht z.Zt. für die Samtgemeinde Velpke nicht mehr. Hier wird zukünftig Wolfsburg an der ausgebauten Schnellbahnstrecke Hannover - Stendal - Berlin die Funktion des Fernbahnhofes übernehmen. Busanschlüsse an die höheren zentralen Orte bestehen über die Linien Helmstedt - Volkmarsdorf, Helmstedt - Bahrdorf - Wolfsburg, Helmstedt - Velpke - Bergfeld, Helmstedt - Bahrdorf.
Durch die Wiedervereinigung ist die Samtgemeinde aus ihrer ehemaligen Zonenrandlage befreit. Die Entwicklungsbedingungen können daraus als gut eingestuft werden. Die regionalplanerischen Entwicklungsvorstellungen werden durch das z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindliche neue Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig näher definiert.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der o. g. Bebauungsplan wird aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Velpke entwickelt. Er ist gleichzeitig die teilweise Änderung des Bebauungsplans "In den Kohlgärten II". Die Änderungen beruhen darauf, daß dieses Baugebiet sinnvoll an das bestehende und erschlossene Baugebiet angebunden werden kann.

---

[1]) vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982 und Entwurf 1992 sowie Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt 1990

12/93
05/93

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der dringenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Danndorf Rechnung getragen werden. Die Maßnahme steht in engem Zusammenhang mit der dringend erforderlich gewordenen Bereitstellung von Baugelände. Die begonnene Erschließung in diesem Teilbereich der Ortslage soll mit dem Plan fortgesetzt werden. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den generellen Entwicklungsvorstellungen für die Ortslage Danndorf. Mit der Fortführung des Wohnungsbaus an diesem Standort soll erreicht werden, daß die Siedlungstätigkeit schwerpunktartig in Anlagerung an begonnenen Standorten vorgenommen wird. Damit sollen Gesichtspunkte der Landwirtschaft und der Landes- und Ortsbildpflege beachtet werden. Mit dem Plan soll die Wohnraumnachfrage berücksichtigt werden.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiet (Wohngebiet)

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und die Lage zu umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird das Baugebiet wie der Siedlungskomplex in diesem Teilbereich der Ortslage bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Dieses wird in besonderer Weise mit den Erfordernissen eines Wohngebietes in ländlicher Lage begründet.
Die Festsetzung des Maßes der Nutzung ist darauf ausgerichtet, hier eingeschossige Gebäude zu errichten. Dabei ist der Dachgeschoßausbau im Rahmen der Regelungen der Nieders. Bauordnung möglich.Die Festsetzungen über Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigen die Baunutzungsverordnung. Es wird dabei davon ausgegangen, daß keine zu große Versiegelung der Grundstücke entsteht. Die Bauweise wird nach den Erschließungsverhältnissen und nach den zukünftig zu erwartenden Nutzungen als offene Bauweise festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Es kann üblicherweise in Danndorf von der zukünftigen Entwicklung für Einfamilienhäuser ausgegangen werden. Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird wegen der Vorgaben durch die Erschließungsverhältnisse Abstand genommen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Durch diesen Bebauungsplan wird lediglich eine Trasse für die Fortführung der Erschließungsanlagen von Ost nach West gesichert. Ansonsten werden für dieses Baugebiet keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Durch die Straße "Am Mühlenberg" im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes "In den Kohlgärten II" ist die Erschließung der Baugrundstücke von Osten sichergestellt.

- Grünflächen

Im nördlichen Teilbereich wird eine Grünfläche auf Teilen der Flurstücke 64/11 und 64/9 festgesetzt und für private Nutzung näher definiert. Mit dieser Festsetzung soll über Gartenflächen der Ortsrand gestaltet und Abstand zu dem im Norden gelegenen Gewässer 3. Ordnung gehalten werden.
Für das Gewässer (Graben), das sich außerhalb des Planbereichs im Norden befindet, ist aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung von Gewässern 3. Ordnung ein 5 m breiter Randstreifen so zu nutzen, daß eine Unterhaltung des jeweiligen Gewässers jederzeit möglich ist.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung beim verkehrsberuhigten Ausbau von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die vorgesehene Art der Bebauung (eingeschossige Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) besteht in 400 m Entfernung ausreichende Spielmöglichkeit. Dabei ist davon auszugehen, daß auf den verkehrsberuhigt auszubauenden Verkehrsanlagen Flächen für den Bewegungsdrang der Kinder vorhanden sind. Ebenso ist davon auszugehen, daß es sich bei dem Siedlungsteil der abseits der alten Ortslage von Danndorf gelegen ist, um einen Bereich handelt, der durch seine Lage den Kindern am Ortsrand bzw. im Bereich der freien Feldmark bessere Spielmöglichkeiten bietet, als dieses ein Kinderspielplatz vermag.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt.
Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Danndorf vorgenommen.
Sofern Grundstückszufahrten, Erschließungswege für das Befahren der Müllfahrzeuge nicht geeignet sind, sind die beweglichen Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die befahrbare Straße zu stellen. Sie sind nach erfolgter Abfuhr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Grundstücke zurückzubringen.

- Landespflege

Der Planungsraum befindet sich im Übergangsbereich ozeanischer und kontinentaler Klimaeinflüsse mit mittlerer Jahrestemperatur bei 8,4 °C und rd. 600 mm mittlerer Jahresniederschlagsmenge im Oberen Allertal. Vorherrschend sind westliche Winde. Die natürliche potentielle Vegetation ist der Eichen-Hainbuchenwald.
Der Planbereich wird heute überwiegend als Ackerland bei mittlerer Ertragslage genutzt.
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des zu Danndorf gehörenden Siedlungsgebietes und ist als kontinuierliche Fortführung des Baugebietes "In den Kohlgärten" vorgesehen. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt und soll zukünftig aus der Landbewirtschaftung herausgenommen werden.
Am nördlichen Randes des Plangebietes befindet sich ein offener Graben, der lückenhaft mit Gebüsch bestanden ist. Dieser Bereich ist nach Auffassung des Landkreises Helmstedt als untere Naturschutzbehörde ökologisch wertvoll und zu erhalten. Er könnte als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt genutzt werden. Dieses auch bei einer zukünftig weiteren Entwicklung des Wohngebietes nach Westen.
Von der unteren Wasserbehörde wird dargelegt, daß der an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Graben ein Gewässer 3. Ordnung ist. Gem. § 6 der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer 3. Ordnung vom 25.08.1987 ist entlang der Gewässer 3. Ordnung ein 5 m breiter Randstreifen so zu nutzen, daß eine Unterhaltung des betreffenden Gewässers jederzeit möglich ist. Diese Sachverhalte bezieht die Gemeinde in ihre Planabwägung und Planentscheidung insofern ein, als sie das an den Graben angrenzende Gebiet als private Grünfläche festsetzt. In dieser Grünfläche sind die wasserrechtlichen Bedingungen zu erfüllen. Gleichzeitig wird das Umfeld des Grabens von Versiegelung frei gehalten. Die Gemeinde bezieht in ihre Abwägung und Planentscheidung ebenso private Belange ein, die über einen längeren Zeitraum erst über eine Verständigung benachbarter Parteien im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs zu einer einvernehmlichen Regelung geführt werden konnten, so daß das gemeindliche Ziel, Flächen für den dringend benötigten Wohnbau planrechtlich zu sichern, ohne rechtliche Auseinandersetzungen erreicht werden konnte. Die Gemeinde sieht bei ihrer Handhabung auch durchaus die Möglichkeit, bei weiteren Planungen unter Einbeziehung des Grabens in einen zukünftigen Planbereich die vom Landkreis angeregten Zielsetzungen im Hinblick auf ökologische Belange weiter zu verfolgen.
In dem vorliegenden kleineren Teilbereich bleibt die Gemeinde dabei, hier die Festsetzung einer privaten Grünfläche vorzunehmen, die weitergehenden wasserrechtlichen und ökologischen Belange sind nach Auffassung der Gemeinde damit in die Planüberlegungen einbezogen. Zur weiteren Berücksichtigung landespflegerischer Belange wird das Baugebiet nach Westen hin mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen versehen, und im Norden

mit der bereits beschriebenen Grünflächenfestsetzung bedacht. Damit wird es möglich, sowohl das Ortsbild hier auch in einer Zwischenphase der baulichen Entwicklung in seinem Grünbestand verbessert zu gestalten, und über die für das kleine Wohngebiet angemessenen Festsetzungen zur Grünordnung Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen. Auf dieses Ziel sind auch die Festsetzungen ausgerichtet, hier nicht die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung für das Maß der Nutzung festzulegen. Insbesondere die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 wird damit begründet, hier nicht einen übermäßig hohen Versiegelungsgrad entstehen zu lassen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, ein für Danndorf typisches Wohngebiet auszuführen, bei dem davon auszugehen ist, daß bei der Begrünung der privaten Grundstücke wie üblich auch Obstbäume eine wesentliche Rolle spielen. Die Gemeinde hält in diesem ländlich geprägten Ortsteil über die getroffenen Festsetzungen den Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt für angemessen. Dieses umsomehr als Belange des Wohnens zu angemessenen Preisen und vor dem Hintergrund sparsamen kommunalen Wirtschaftens im Vordergrund der Planungsabsicht stehen (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB.

- Brandschutz

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung des Baugebietes abgestimmt.

- Altlasten

Gemäß Informationen des Staatl. Amtes für Wasser und Abfall befindet sich die Altablagerung 154 404 402 weniger als 100 m nord-westlich des Plangeltungsbereiches. Eine Untersuchung wird erst nachrangig für erforderlich gehalten, zumal die Grundwasserfließrichtung mit NNW vom Plangebiet wegfließend angegeben wird.

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN UND ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.
Der Rat der Gemeinde Danndorf hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebenis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landwirtschaftskammer Hannover Bez. BS, Stellungnahme vom 02.07.91

Die Planung umfaßt ca. 0,7 ha und grenzt im Osten an das Baugebiet "In den Kohlgärten II". Sie geht aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke hervor.

Im Grundsatz könnte dem Plan zugestimmt werden, wenn nachstehendes noch beachtet wird.

Wir bitten sicherzustellen, daß die Erschließung aller westlich angrenzenden Flächen gesichert wird (Flurstück 64/9?)

Im Zusammenhang mit der Landbewirtschaftung entstehen Immissionen. Diese dürften den Wohngenuß in einem "WA" mindern. Es wird zu Konflikten kommen. Um diese zu mildern, bitten wir, entlang der westlichen Plangrenze zur offenen Landschaft hin eine mindestens 5 m breite Schutzpflanzung vorzusehen. Diese sollte von der Gemeinde zusammen mit der Erschließung der Bauflächen angelegt werden.

Außerdem sollte die westlich Baugrenze um 5 m zurückgenommen werden. Auch dieses wäre eine Maßnahme zum Schutz gegen Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft.

Bitte ändern Sie den Plan.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden in Bezug auf die Erschließung beibehalten.
Die westliche Eingrünung wird berücksichtigt.

Begründung:

Die Erschließung für das Flurstück 64/9 wird durch den vorliegenden Plan in keiner Weise verschärft. Dieses ist von Westen her durch den dort gelegenen Wirtschaftsweg wie bisher eindeutig erschlossen. Von der östlichen Seite ist dieses Grundstück auch

bisher nur über das südlich gelegene Flurstück zu erreichen.
Das Baugebiet soll künftig nach Westen weiter entwickelt werden.

Nieders. Landvolk Kreisverband HE, Stellungnahme vom 13.06.91

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Erweiterung auf den Flächen vor, die durch den Bebauungsplan "In den Kohlgärten III" abgedeckt werden.
Der Bebauungsplan bedeutet eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes. Die Abgrenzung zur freien Landschaft, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, ist jedoch völlig unzureichend geregelt. Die Festlegung einer Grünfläche im Norden reicht nicht aus, auch die ins Auge gefaßte Obstbaumpflanzung bietet keinen Immissionsschutz. Eine Heckenbepflanzung in ausreichender Dichte ist anzuordnen.

Beschluß:

Im Westen des Plangebietes wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange.

Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 27.06.91

In der vorgelegten Form bei der Anhörung der Träger öffentl. Belange hat der Bebauungsplan "In den Kohlgärten III" keine Aussicht auf Genehmigung.

Der Übereinstimmungsvermerk kann nicht erteilt werden, da die Planungsunterlage im Planungsbereich, wie auch außerhalb, nicht mit dem Katasternachweis übereinstimmt.
Desweiteren fehlen die Verfahrensleiste, der Vervielfältigungsvermerk, Nordpfeil und Maßstab.
Es wird empfohlen, umgehend eine neue Planungsunterlage zu beantragen.

Beschluß:

Es wird durch die Gemeinde eine neue Kartengrundlage bestellt.

Staatl. Amt für Wasser u. Abfall BS, Stellungnahme vom 09.07.91

Altstandorte und Altablagerungen im Planbereich sind hier nicht bekannt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Hinweise auf die Altlastenproblematik. In der Begründung muß sich die Gemeinde mit dem Problem von Altstandorten/Altablagerungen auseinandersetzen. Sind keine

derartigen Flächen im Planbereich vorhanden, ist dies zu vermerken.

Beschluß:

Es erfolgt noch ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, daß keine Altlasten im Plangeltungsbereich bekannt sind.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 19.07.91

Gegen die Absicht, im Westen der Ortslage Danndorf ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, erhebe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken, da eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke vorgesehen ist (siehe auch die hierzu ergangene Stellungnahme). Ich bitte jedoch, bei der weiteren Planung folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Der § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes verpflichtet die Gemeinden, in der Begründung zu den Bebauungsplänen auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Diesbezügliche Aussagen fehlen zur Zeit. Um der Forderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, empfiehlt es sich, den vorhandenen und den geplanten Zustand gegenüberzustellen und die Veränderungen anhand der Ziele und Grundsätze aus den §§ 1 und 2 Niedersächsisches Naturschutzgesetz zu bewerten. Die Begründung muß detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, auf welche Weise den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wurde. Da die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB mit den anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abzuwägen sind, müssen hierzu in der Begründung detaillierte und nachvollziehbare Aussagen gemacht werden. Ist das nicht der Fall, wird der B-Plan wegen unsachlicher und unzureichender Abwägung unwirksam sein. Im vorliegenden Fall ist der im Norden des geplanten Baugebietes vorhandene offene Graben, der lückenhaft mit Gebüsch bestanden ist, zu erhalten. Dieser ökologisch sehr wertvolle Bereich bedarf einer Festsetzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festlegung "Private Grünfläche" ist unzureichend, zumal abzusehen ist, daß eine westliche Erweiterung des Baugebietes geplant ist und dann eine anderweitige Nutzung dieser Fläche geplant sein dürfte. Die Fläche bietet sich als Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Nutzungen an.

2. Abschließend sei noch angemerkt, daß in diesem Zusammenhang auch eine Änderung (Erweiterung) des rechtskräftigen Bebauungs-

planes "In den Kohlgärten II" denkbar und wahrscheinlich auch vorteilhafter gewesen wäre. Dadurch hätte man sich das zeitaufwendige und kostenträchtige Aufstellungsverfahren ersparen können. Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan "In den Kohlgärten II" ist ohnehin erforderlich. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre es ohne Zweifel dienlich gewesen, eine vorausschauende und an dem Bedarf orientierte Baulandausweisung vorzunehmen. D.h., aufgrund der zur Zeit im Ort vorhandenen Baulandnachfrage wäre eine westliche Ausdehnung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ohne weiteres vertretbar und der jetzigen Vorgehensweise vorzuziehen.

Beschluß:

Zu 1.
Im Hinblick auf die hier vorgetragenen Belange wird der Punkt Landespflege / Grünordnung noch ergänzt.
Der Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.
Bei der angegebenen Grünfläche handelt es sich um ein privates Gartengelände, das im Hinblick auf eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt wird.
Im Westen werden weitergehende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Zu 2.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde trifft ihre Festsetzungen und Vorgehensweisen gem. § 2 (1) BauGB.
Eine westliche Erweiterung des Baugebietes wird nach dem Erfordernis vorgenommen.

Begründung:

Es wird eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB durchgeführt.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 10.10.91

Zu dem o. g. Bebauungsplan habe ich bereits mit Schreiben vom 19.07.1991 Stellung genommen.
Aus wasserrechtlicher Sicht habe ich folgenden wichtigen Nachtrag zu machen. An der nördlichen Grenze des B-Plangebietes verläuft ein Gewässer 3. Ordnung. Gemäß § 6 der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer 3. Ordnung vom 25.08.1987 ist entlang der Gewässer 3. Ordnung ein 5 m breiter Randstreifen so zu nutzen, daß eine Unterhaltung des betreffenden Gewässers jederzeit möglich ist.
Diese Information lag mir zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vor.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

D R I T T E

M. Müller, Schillerstr. 62, 3180 WOB 1, Stellungnahme vom 25.04.91

Die Planstraße A ist im Bebauungsplan "In den Kohlgärten II" mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt worden.

Im Entwurf "In den Kohlgärten III" ist die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A nach Osten um ca. 1,50 m verschoben worden. Dieses würde bedeuten, daß die Straßenbreite in dem fraglichen Abschnitt nur noch 7,00 m betragen würde.

Da der Landkreis Helmstedt seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Kohlgärten II" eine Straßenbreite von 8,50 m empfohlen hat, bitte ich zu prüfen, ob im Entwurf hier nicht ein zeichnerischer Fehler vorliegt.

Beschluß:

Die Planung wird auf der Grundlage der vorgenommenen Vermessung korrigiert.

M. Weidemann, Grafhorsterstr. 2, 3181 Danndorf, Stellungnahme vom 13.07.91

Gegen den ober genannten Bebauungsplan lege ich Widerspruch ein.
Ich bitte die in der Anlage aufgeführten Forderungen zu berücksichtigen.

Anlage zum Schreiben v. 13.07.91

Laut Bebauungsplan erhält der im Bebauungsplan liegende Teil des Flurstücks 64/9 keine eigenständige Zufahrt. Somit ist die weitere Nutzung nur eingeschränkt möglich und hängt zu dem von der Nutzung des vorgelagerten Flurstücks ab.

Weiter hat die Gemeinde Danndorf bisher keine Vereinbarung über die Vergütung des geplanten Grünstreifens vorgeschlagen.

Bis zu Klärung dieser Fragen werde ich den Widerspruch aufrecht erhalten.

M. Weidemann, Grafhorsterstr. 2, 3181 Danndorf, Stellungnahme vom 20.07.91

Gesprächsweise habe ich erfahren, daß für das im o.g. Bebauungsplan liegende Teil des Flurstücks 64/9 keine Anliegergebühren und sonstige Anschlußkosten erhoben werden sollen. Weiter wurde gesagt, daß der geplante Grünstreifen in einer Breite von ca. 4 m mit 35,- DM/qm vergütet werden soll.

Ich bitte mir dies rechtsverbindlich zu bestätigen. Bei vorliegender Bestätigung ziehe ich meinen Widerspruch unverzüglich zurück.

Antwortschreiben der Gemeinde Danndorf an Frau Weidemann von 24.07.1991:

Auf Ihre Anfrage vom 20.ds.Mts. teilen wir Ihnen mit, daß im Bebauungsplan "In den Kohlgärten III" eine Teilfläche des Flurstücks 64/9 als private Grünfläche festgesetzt worden ist.

Aufgrund der vorher gemachten Aussage entfallen für diese Teilfläche des Flurstückes 64/9 (tlw.) die Erschließungsgebühren.

Auf Ihre Anfrage bezüglich des Preises für das von der Gemeinde Danndorf für die Anlage eines Schutzstreifens zu erwerbende Grundstück, kann zur Zeit noch keine Aussage gemacht werden, da der Verwaltungsausschuß und Rat in seiner kommenden Sitzung erst darüber entscheiden muß. Für den Erwerb von Grund und Boden für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen hat der Rat einen Beschluß gefaßt, welcher lautet, daß an die Landbesitzer 35,00 DM pro Quadratmeter zu zahlen sind.

Ich hoffe Ihre Anfrage ausreichend beantwortet zu haben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Erschließungsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung im Grundsatz nicht verändert. Es ist nach wie vor das Flurstück 64/9 von dem westlich gelegenen Feldweg zu erschließen.
Die Gemeinde geht außerdem davon aus, daß mit Frau Weidemann im Hinblick auf die Frage von Erschließungskosten und die Frage des Grundstückerwerbs einvernehmliche Regelungen angestrebt werden.
Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Erschließung, des Verkehrs, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft, der Ortsbild- und Landespflege, der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten. Es werden einvernehmliche Regelungen

angestrebt. (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

Der Plan wurde geändert und erneut gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Das Ergebnis des Planverfahrens wurde durch den Rat der Gemeinde Danndorf beraten, das Ergebnis der Abwägung ist Gegenstand der Planbegründung und -entscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 02.03.93

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 19.07.1991 eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abgegeben; diese ist unter dem 10.10.1991 ergänzt worden. Darin habe ich der verfolgten Planungsabsicht grundsätzlich zugestimmt, aber auch Planungsbeiträge zu den Anforderungen mitgeteilt, die sich aus § 6 des Nds. Naturschutzesgesetzes und aus der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer 3. Ordnung ergeben.

Bei der grundsätzlichen Zustimmung zur Planungsabsicht bleibt es auch heute. Die inzwischen neu in den Planentwurf aufgenommene zu bepflanzende Fläche am westlichen Rand des Baugebietes eignet sich zum Ausgleich der optischen Dimension des Eingriffes, den die spätere Bebauung darstellen wird, und unter den besonderen Umständen dieses Einzelfalles mag die mit der zukünftigen gärtnerischen Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen einhergehende Aufwertung auch als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt akzeptabel sein, so daß meine diesbezüglichen Bemerkungen aus der vorausgegangenen Stellungnahme erledigt sind. Der Hinweis zu den Nutzungsbeschränkungen entlang des Gewässers 3. Ordnung am Nordrand des Planbereiches ist in die Entwurfsbegründung aufgenommen worden.

Zu befürchten sind allerdings bei der jetzt vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfes Vollzugsprobleme insofern, als die Maßangabe "18 m" und "5 m" (am Ostrand des Planbereiches) nicht mit den zeichnerischen Festsetzungen übereinstimmen und überdies teilweise die Bezugspunkte für die Maße inklar bleiben. Ich bitte um Korrektur bzw. Klarstellung.

Beschluß:

Der Hinweis zu dem Gewässer 3. Ordnung am Nordrand des Planbereiches wird aufgegriffen. Die Begründung wird im erforderlichen Maße ergänzt.

Begründung:

Die Berücksichtigung des Hinweises dient der Planeindeutigkeit und Klarheit.

Die von einem Bürger vorgetragenen Einwendungen bezüglich der Querschnittsverringerung bei der "Planstraße A" (Am Mühlenberg) geben mir Anlaß zu folgenden Hinweisen: Es handelt sich hier keineswegs nur um das Nachvollziehen vermessungstechnisch gebildeter Grenzen, wie die Behandlung des Planungsbeitrages auf Seite 9 der Entwurfsbegründung vorgibt, sondern tatsächlich um eine Querschnittsreduzierung von 8,5 m auf 7,0 m, für die plausible Gründe aus der Entwurfsbegründung nicht zu entnehmen sind. Diese Reduzierung ist sogar äußerst widersinnig, indem sie sich auf nur einen Teil des Straßenverlaufs erstreckt, während ansonsten der alte Querschnitt beibehalten wird, und sie wird einen Verlust an Sicherheit für Fußgänger zur Folge haben, indem sie dazu zweingt, auf einen der beiden Gehwege zu verzichten. Zu fordern ist, daß Fußgänger unabhängig vom Alter, also auch Kinder im Vor- und Grundschulalter, den Weg in den Ort gefahrenfrei zurücklegen können; dies ist jedoch nicht mehr möglich, wenn nur ein Gehweg angelegt wird und folglich von der Hälfte der Grundstücke aus unmittelbar die Fahrbahn überquert werden muß.

Bezüglich der Tragbarkeit der gemeindlichen Kostenanteils habe ich nach wie vor keine Bedenken.

Beschluß:

Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine Korrektur. Der Straßenverlauf wird auf die tatsächlichen Flächen ausgelegt. Die Gemeinde baut ihre Erschließungsanlagen unter Gesichtspunkten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aus. Insbesondere ist dabei auch die Sicherheit der Fußgänger zu beachten.

Begründung:

Die Korrektur dient der Sicherheit der Benutzer der Verkehrsanlagen.

Zur weiteren Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander wurde weiter ein Planverfahren gem. § 3 (3) in Verbindung mit § 13 (1) BauGB durchgeführt.
Die Abwägung und Planentscheidung ist wie folgt durch den Gemeinderat in Danndorf erfolgt.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 14.07.93

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich bereits unter dem 19.07.1991 und dem 02.03.1993 Stellungnahmen als Träger öffentlicher Belange abgegeben und darin mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht mitgeteilt.

Allerdings hatten sich Bedenken wegen des Verlaufes der Straßenbegrenzungslinie an der Westseite der Straße "Am Mühlenberg" und der daran

anknüpfenden Maße ergeben, die wohl durch das betreuende Planungsbüro irrtümlich falsch eingetragen worden waren. Dieser Fehler ist nunmehr berichtigt worden; die Straße "Am Mühlenberg" erhält jetzt wieder diejenigen Abmessungen, die ihr der Bebauungsplan "In den Kohlgärten II" zuwies. Als Folgerung darauf rückt zwar die westliche Grenze des Baugebietes um rund 1,5 m nach Westen, d.h. es wird eine geringfügig größere Fläche in Anspruch genommen; dies führt für die von mir vertretenden öffentlichen Belange jedoch zu keiner grundsätzlich anderen Beurteilung als bisher.

Ich empfehle aber, die Begründung zum Bebauungsplan noch bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu aktualisieren und dabei einerseits meine Stellungnahme vom 02.03.1993 zu berücksichtigen, die noch keinerlei Niederschlag gefunden hat, andererseits die neue Rechtslage, die seit dem 01.05.1993 mit Inkrafttreten des "Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes" besteht.

Für die überplanten Flächen liegen mir Teilungsanträge vor, die ich angesichts der Fristsetzung in § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB kurzfristig bescheiden muß, aber erst dann (positiv) bescheiden kann, wenn der o.g. Bebauungsplan im Rahmen des § 33 BauGB vorzeitig anwendbar ist.
Zum Zwecke der Prüfung, ob dies der Fall ist, bitte ich wiederum um eine kurzfristige Mitteilung der in dem laufenden Beteiligungsverfahren eingegangenen Planungsbeiträge bzw. eine Fehlanzeige.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Begründung wird im Hinblick auf diese Stellungnahme ergänzt.

Begründung:

Der Landkreis Helmstedt hatte mit seiner Stellungnahme mitgeteilt, daß er als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen den Plan äußert. Im Hinblick auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der neuen Rechtslage seit dem 01.05.1963 ist die Begründung zu aktualisieren. Dieses wird im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege durchgeführt.

Im Übrigen wird der Landkreis im Hinblick auf Teilungsanträge über das Ergebnis der gemeindlichen Beratungen unterrichtet.

Martha Weidemann, Pattensen, Stellungnahme vom 08.07.93

Nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes durch einen Sachverständigen ergeben sich für mich keine neuen Gesichtspunkte, daher bleibt der Widerspruch bestehen.

Im Bebauungsplan ist auf mein Flurstück 64/9 eine private Grünfläche vorgesehen, das lehne ich ab. Das Grundstück wird durch Ihre Planung wertlos gemacht.

Nach meiner Auffassung sollte diese Fläche von Ihnen erworben werden, und zwar zu einem Preis, der üblicherweise für öffentliche Verkehrsflächen gezahlt wird.

Ich bitte Sie, in meinem Sinne zu entscheiden.

Ihrer positiven Antwort entgegensehend verbleibe ich mit freundlichen Grüßen.

In den Schreiben vom 13.07.1993 hatte Frau Weidemann folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen den ober genannten Bebauungsplan lege ich Widerspruch ein.
Ich bitte die in der Anlage aufgeführten Forderungen zu berücksichtigen.

Anlage zum Schreiben v. 13.07.91

Laut Bebauungsplan erhält der im Bebauungsplan liegende Teil des Flurstücks 64/9 keine eigenständige Zufahrt. Somit ist die weitere Nutzung nur eingeschränkt möglich und hängt zu dem von der Nutzung des vorgelagerten Flurstücks ab.

Weiter hat die Gemeinde Danndorf bisher keine Vereinbarung über die Vergütung des geplanten Grünstreifens vorgeschlagen.

Bis zu Klärung dieser Fragen werde ich den Widerspruch aufrecht erhalten.

Martha Weidemann, Pattensen, Stellungnahme vom 20.07.91

Gesprächsweise habe ich erfahren, daß für das im o.g. Bebauungsplan liegende Teil des Flurstücks 64/9 keine Anliegergebühren und sonstige Anschlußkosten erhoben werden sollen. Weiter wurde gesagt, daß der geplante Grünstreifen in einer Breite von ca. 4 m mit 35,- DM/qm vergütet werden soll.

Ich bitte mir dies rechtsverbindlich zu bestätigen. Bei vorliegender Bestätigung ziehe ich meinen Widerspruch unverzüglich zurück.

Antwortschreiben der Gemeinde Danndorf an Frau Weidemann von 24.07.1991:

Auf Ihre Anfrage vom 20.ds.Mts. teilen wir Ihnen mit, daß im Bebauungsplan "In den Kohlgärten III" eine Teilfläche des Flurstücks 64/9 als private Grünfläche festgesetzt worden ist.

Aufgrund der vorher gemachten Aussage entfallen für diese Teilfläche des Flurstückes 64/9 (tlw.) die Erschließungsgebühren.

Auf Ihre Anfrage bezüglich des Preises für das von der Gemeinde Danndorf für die Anlage eines Schutzstreifens zu erwerbende Grundstück, kann zur Zeit noch keine Aussage gemacht werden, da der Verwaltungsausschuß und Rat in seiner kommenden Sitzung erst darüber entscheiden muß. Für den Erwerb von Grund und Boden für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen hat der Rat einen Beschluß gefaßt, welcher lautet, daß an die Landbesitzer 35,00 DM pro Quadratmeter zu zahlen sind.

Ich hoffe Ihre Anfrage ausreichend beantwortet zu haben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Erschließungsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung im Grundsatz nicht verändert. Es ist nach wie vor das Flurstück 64/9 von dem westlich gelegenen Feldweg zu erschließen.
Die Gemeinde geht außerdem davon aus, daß mit Frau Weidemann im Hinblick auf die Frage von Erschließungskosten und die Frage des Grundstückerwerbs einvernehmliche Regelungen angestrebt werden.
Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Erschließung, des Verkehrs, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft, der Ortsbild- und Landespflege, der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten. Es werden einvernehmliche Regelungen angestrebt. (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

Mit Schreiben vom 24.10.93 hat Frau Weidemann ihren Widerspruch zurückgenommen, da sie sich mit Familie Schwanke geeinigt hat.

Zum neuen Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.
Der Rat der Gemeinde Velpke hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Wasserverband Vorsfelde, Stellungnahme vom 29.08.94

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.08.94 teilen wir Ihnen mit, daß die Erschließung hinsichtlich der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung gesichert ist.

Seitens des WVV bestehen keine Bedenken zu u.a. Bebauungsplan.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß der Wasserverband keine Bedenken hat. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung, daß die Erschließung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung gesichert ist.

Begründung:

Die Hinweise dienen der allgemeinen Planungssicherheit.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig, Stellungnahme vom 12.09.94

Zu Ihrem o.g. Vorhaben möchten wir Ihnen folgenden Hinweis unterbreiten:

In einer Entfernung von < 100 m nord-westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Altablagerung. Diese ist im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßt und hat die Nr. 154 404 402. Nach der formalen Erstbewertung hat die Ablagerung die Bewertungszahl 32, danach ist eine Untersuchung erst nachrangig erforderlich. Die GW-Fließrichtung ist mit NNW, also vom Plangebiet wegfließend angegeben.

Aus unserer Sicht bestehen gegen den B-Plan **keine Bedenken.**

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Altablagerung mit der Nr. 154 404 402.

Begründung:

Der Hinweis auf die Altablagerung dient der allgemeinen Planungssicherheit.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 16.09.94

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Für die abschließende raumordnerische Stellungnahme gemäß § 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Sie als Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Helmstedt zuständig.

Sofern Sie aus raumordnerischer Sicht Hinweise oder Bedenken äußern, bitte ich um Durchschrift Ihrer Stellungnahme.

Eine Durchschrift dieses Schreibens habe ich an den zuständigen Ortsplaner bzw. an das zuständige Planungsbüro gesandt.

Beschluß:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, daß das Vorhaben keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung hat.

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 Wegeflächen 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 UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Danndorf vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung [2])
- Grenzregelung [2])
- Enteignung [2])

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

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für 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 BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum durch den auszubauenden Kanal vorgenommen. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Danndorf eingeleitet.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Danndorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen 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.
Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, wird die Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "In den Kohlgärten III"

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	rd.DM	57.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	100.600,00
Gesamtkosten		rd. DM	157.600,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	157.600,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	141.840,00
Anteil der Gemeinde		rd. DM	15.760,00
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanalkosten, Abwasser	rd. DM	21.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.08.1994 bis 26.09.1994 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 01.12.1994 durch den Rat der Gemeinde Danndorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Danndorf, den 06.06.1995

gez. Borgfeld (stellvertr. Bürgermeister)

Siegel

gez. Schrobsdorff (Gemeindedirektor)