

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gänsekamp" in Volkmarsdorf, Gemeinde Gr. Twülpstedt, Samtgemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Die Ortschaft Volkmarsdorf ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ in die neugeschaffene Gemeinde Gr. Twülpstedt und diese in die Samtgemeinde Velpke einbezogen worden.

Die Ortschaft Volkmarsdorf hat rund 410 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage im Landkreis Helmstedt, die unmittelbare Nähe der Großstadt Wolfsburg.

Volkmarsdorf liegt ca. 3 km westlich der Bundesstraße 244 zwischen Helmstedt und Wolfsburg. Nordwestlich der Ortschaft führt die Bundesbahnstrecke von Braunschweig in Richtung Oebisfelde vorbei, die jedoch lediglich dem Güterverkehr dient. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage von Volkmarsdorf ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisungen orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Volkmarsdorf.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS

Die vorliegende erste Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem genehmigten Bebauungsplan "Gänsekamp" von 1972 entwickelt worden.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Änderung des Bebauungsplanes "Gänsekamp" wird erforderlich, da die nordöstliche Teilfläche in einer Größe von ca. 3.400 m² im z.Z. gültigen Bebauungsplan als Kleingärten ausgewiesen ist, jedoch der Bedarf in Volkmarsdorf nicht besteht, so daß diese Fläche brach liegt. Eine landwirtschaftliche

1) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg vom 10.5. 1972

Nutzung mit den heute in der Landwirtschaft erforderlichen Großgeräten ist unwirtschaftlich. Es ist Ziel dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes, zur Förderung des Eigentums, Eigenheimbauplätze unter Beachtung der landesplanerischen Zielvorgaben für die Ortslage von Volkmarsdorf aufzuschließen. Für dieses Gebiet ist die Erschließung planungsrechtlich abzusichern. Über die Erschließungsstraße "Gänsekamp" ist die Anbindung an die Dorfstraße (Kreisstraße in Richtung Kl. Sisbeck) vorgesehen.

Die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung wird durch die Anfragen bei der Gemeinde und der Samtgemeinde nachhaltig deutlich.

1.3 PLANUNGSINHALT/BEGRÜNDUNG

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage und unter Berücksichtigung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan "Gänsekamp", wird eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Das Wohnbaugebiet wird mit Rücksicht auf seine ländliche Lage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die maximal 2-geschossigen Wohnbauten wurde mit Rücksicht auf die zutagegetretenen Bauwünsche und Bauabsichten offene Bauweise als Einzelhäuser und Doppelhäuser festgelegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gänsekamp" umfaßt nur die im zur Zeit gültigen Bebauungsplan als Kleingärten ausgewiesene Fläche. An den Bauflächen erfolgt keine Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gänsekamp" werden auf die 1. Änderung übertragen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile.

Diese sind den Vorschriften der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) zugrunde gelegt. Für die Erstellung der Straße muß ein Teilstück, des zur Zeit nicht ausgebauten Weges benutzt werden, das nicht im Geltungsbereich des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes "Gänsekamp" ist.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätzen von rund 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 (Einfamilienhäuser) und die Grundstücksgröße, kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) bestehen in weniger als 400 m Entfernung Spielplatzflächen im Bereich der alten Ortslage.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. An der südlichen Begrenzung der Erschließungsstraße "Gänsekamp" verläuft eine 20 KV-Leitung der Land-Elektrizität Fallersleben. Diese Leitung wird von der Land.-E. so umgebaut, daß die vorgesehene Bebauung nicht behindert wird. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. für die 4 Bauplätze zu erweiternde Kanalnetz zur Kläranlage Gr. Twülpstedt vorgesehen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Vorsfelde) bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

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

2.1 DIE SICHERUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n. F.).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25 a sowie nach § 24 a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Gr. Twülpstedt vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ^{†)}
- Grenzregelung ^{†)}
- Enteignung ^{†)}

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 (s. Seite 6)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandene Straßenführung ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal des Baugebietes "Gänsekamp" eingeleitet. Die Abwässer werden zur Kläranlage der Gemeinde Gr. Twülpstedt geleitet.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Gr. Twülpstedt vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weiter Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

^{†)} Diese Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem.
§ 2 a (6) BBauG vom 22.02.82 bis 22.03.82
öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum
Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren
Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung
am 05.07.82 beschlossen.

Gr. Twülpstedt, den 07.02.1983

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

(Gemeindedirektor *u.* Bürgermeister (1. stellvertr. Bürgermeister))

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: GÄNSEKAMP

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

- | | | | |
|----|--|--------|-----------|
| 1. | den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen..... | rd. DM | 8.000,-- |
| 2. | die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung..... | rd. DM | 82.000,-- |

Gesamtkosten	rd. DM	90.000,--
--------------	--------	-----------

- | | | | |
|----|---|--------|-----------|
| 3. | Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge | | |
| | Gesamtkosten..... | rd. DM | 90.000,-- |
| | Abgaben lt. Satzung | rd. DM | 81.000,-- |

Anteil der Gemeinde	rd. DM	9.000,--
---------------------------	--------	----------

- | | | | |
|----|--|--------|-----------|
| 4. | Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt: | | |
| | Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser..... | rd. DM | 34.000,-- |

