

1.0 ALLGEMEINES

Nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Braunschweig, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine, Salzgitter v. 11.02.1974 (Nds. GVBl. S. 170) wurde die Stadt Schöningen aus den ehemals selbständigen Gemeinden Esbeck, Hoiersdorf und der Stadt Schöningen gebildet. Die Stadt Schöningen hat gegenwärtig rd. 14.370 Einwohner (30.06.1985). Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört Schöningen zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Ortslage ist Grundzentrum. Die Stadt ist durch die Bundesstraßen B 244, B 82 und die Landesstraße L 652 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung sowie aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen entwickelt. Die 4. Änderung wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Umnutzung des Klosterguts St. Lorenz zu ermöglichen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte, denkmalgeschützte Anlage soll zu einem Sport- und Golfhotel umgebaut werden. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird der B-Plan "Golfplatz am Klostergut I" aufgestellt. Mit diesen beiden Bauleitplänen soll der Erhalt und die wirtschaftliche Nutzung des Klostergutes sichergestellt werden. Der Golfsport hat in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung für die Freizeitgestaltung gewonnen. Dabei hat sich die Kombination eines Golfplatzes mit einem Sporthotel als besonders sinnvoll herausgestellt.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nördlich des Kloostergutes wird an der Elmstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird die hier vorhandene Bebauung erfaßt. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am Bestand.

- Sonstige Sondergebiete (SO Sport- und Golfhotel)

Die Fläche des Kloostergutes St. Lorenz wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Golfhotel festgesetzt. Die hier im einzelnen zulässigen Nutzungen werden mit einer textlichen Festsetzung näher definiert. Der überwiegende Teil der Fläche steht unter Denkmalschutz. Das Kloostergut stellt ein bedeutendes kultur- und bauhistorisches Ensemble mit Gebäuden aus dem 13. - 19. Jahrhundert dar, dessen Baugeschichte z.T. durch archäologische Untersuchungen noch zu erforschen ist. Erst wenn gesicherte Erkenntnisse hierüber vorliegen, können genauere Aussagen über weitere bauliche Maßnahmen getroffen werden. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden daher nicht getroffen, so daß Entscheidungen über Um- und Anbaumaßnahmen nach Einordnungsgrundsätzen möglich sind.

Zwischen Klosterweg und Klosterfreiheit bzw. der Kloster-gasse werden Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Mit dieser Öffnung des bisher nicht zugänglichen Klosterbereiches soll eine neue Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten im Süden bzw. der Stadtmitte und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Schul- und Sportbereich hergestellt werden.

- Flächen für den Gemeinbedarf

Südlich des Kloostergutes wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Hierbei handelt es sich um das Gelände der Kirchengemeinde St. Lorenz mit der Klosterkirche und dem Pfarrhaus (ehem. Torhaus). Auch diese Gebäude sind denkmalgeschützt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Sport- und Golfhotels und eines Teils des WA-Gebietes erfolgt von der Straße "Klosterweg". Weitere öffentliche Straßen sind im Planwirkungsreich nicht vorhanden. Im Süden des Plangebietes führt am "Spendekampgraben" ein öffentlicher Fuß- und Radweg entlang, der über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Elm verläuft. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plan festgesetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen außerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Stellplätze und Garagen werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dies gilt insbesondere für den Stellplatzbedarf des Hotels. Für die Kirchengemeinde St. Lorenz wird südlich der Kirche eine Fläche für Stellplätze nachgewiesen.

- Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Südlich der Klosterkirche St. Lorenz wird eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Darstellung des Bestandes. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Linde. Sie wird als zu erhaltender Baum festgesetzt.

- Private Grünfläche

Zu der Gesamtanlage des Klostergutes St. Lorenz gehört eine Parkanlage. Sie ist in das denkmalgeschützte Ensemble mit einbezogen und wird in diesem Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

- Denkmalpflege

Das Klostergut St. Lorenz steht mit all seinen baulichen Anlagen sowie der Klosterkirche und der zugehörigen Parkanlage unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein bedeutendes kultur- und baugeschichtliches Denkmal aus der Zeit des 13. - 19. Jahrhunderts. Über die Baugeschichte des Klostergutes, insbesondere über die frühesten Bauphasen liegen teilweise noch keine Erkenntnisse vor. Vor eventuellen Baumaßnahmen ist daher mit archäologischen Untersuchungen zu rechnen. Um auf diese Untersuchungsergebnisse möglichst flexibel reagieren zu können, werden für das Klostergut keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise getroffen. Sämtliche Veränderungen (Um- und Anbauten, Erweiterungen) sind aus diesem Grund frühzeitig mit den zuständigen Denkmalpflegebehörden (Landkreis Helmstedt) und dem Institut für Denkmalpflege abzustimmen.

- Landespflege und Grünordnung

Das Klostergut St. Lorenz bildet z.Z. den Ortsrand der Stadt Schöningen. Die westlich anschließende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Jenseits der geplanten Trasse der Ortsumgehung der B 82 sollen sich zukünftig die Flächen des Golfplatzes (B-Plan "Golfplatz am Klostergut I") anschließen. Bei der Realisierung dieser Planungsabsichten muß der Übergang von der bebauten Ortslage in die freie

Landschaft besonders beachtet werden.
Innerhalb des Planwirkungsbereiches "Klostergut St. Lorenz" wird den Belangen der Landespflege durch die Ausweisung einer öffentlichen und einer privaten Grünfläche Rechnung getragen. Hierbei ist besonders die Parkanlage des Klostergrundes auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu beachten.

-Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist der Anschluß an die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorhanden. Die genaue Lage der zu errichtenden Trafo-Station wird im Verlauf der Bau- maßnahme festzulegen sein. Die Entwässerung wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage vorgenommen. Die Beseitigung des Mülls wird durch den Landkreis Helmstedt durchgeführt.

Für die Beseitigung des Regenwassers sind die Vorflutverhältnisse geregelt.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr) zu berücksichtigen.

1.4 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BEALNGE ZU BESONDEREN FACHBELANGEN

- Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Braunschweig (Denkmalpflege) weist in ihrem Schreiben vom 12.08.1988 darauf hin, daß für die Um- bau- und Umnutzungsmaßnahmen im Bereich des Klostergrundes St. Lorenz die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht besteht. Abschließend geht sie davon aus, daß im Zuge künftiger Flächennutzungsplanänderungen eine Umwidmung der westlich an das Klostergut anschließenden flächigen Allgemeinen Wohnbau- fläche zu denkmalverträglichen baulichen Nutzungen angestrebt werden wird.

- Straßen

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 09.08.198 darauf hin, daß der Ausbau der Landesstraße 652 "Elmstraße" seitens des Straßenbaulastträgers geplant ist. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

- Fernmeldewesen

Die Deutsche Bundespost weist mit Schreiben vom 09.09.1988 darauf hin, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde- netzes und die Koordinierung mit anderen Maßnahmen der Be-

ginn der Erschließungsmaßnahmen möglichst 9 Monate vorher dem Fernmeldeamt Braunschweig anzuzeigen sind.

- Versorgung

Die Überlandzentrale Helmstedt teilt am 24.08.1988 mit, daß zur Versorgung des Sondergebiets eine neue Trafostation notwendig ist. Die bauliche Integration in die denkmalgeschützte Bausubstanz ist möglich.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum 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 Stadt Schöningen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

- LK Helmstedt
03.05.90
- Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits am 16.08.1988 eine Stellungnahme abgegeben und darin die verfolgte Planungsabsicht grundsätzlich begrüßt, aber auch Vorbehalte angemeldet. Diese Vorbehalte sind inzwischen erledigt, und zwar seinerseits durch die Entlassung von Flächen, die für den Golfplatz in Anspruch genommen werden sollen, aus dem Landschaftsschutzgebiet "Elm", und andererseits durch die Einführung der jetzigen textlichen Festsetzung Nr. 1. Auch mein Planungsbeitrag bezüglich der Neubebauung des Flurstückes 1/4 an der Südseite der Elmstraße ist berücksichtigt.
- Mit der Definition des "Sondergebietes" in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bin ich weitgehend einverstanden. Sie selbst ist hinreichend weit gefaßt, um unabhängig von aktuell in Betracht zu ziehenden Projekten die Inbenutzungnahme der vorhandenen erhaltenswerten Gebäude für ein bestimmtes Spektrum neuer Nutzungsarten bauleitplanerisch vorzubereiten. Überdenkenswert erscheint heute freilich aus meiner Sicht die Bezeichnung des Sondergebietes mit dem Begriff "Sport- und Golfhotel", der als Festlegung auf ein bestimmtes Projekt mißverstanden werden könnte. Die veränderte politische und damit auch wirtschaftliche Situation legt es nahe, die Festlegung auf eine oder wenige Nutzungsvarianten zu vermeiden, um auf gewandelte Anforderungen flexibel reagieren zu können.
- Die für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt Nutzungsart "Streichelwiese" halte ich aus verschiedenen Gründen so nicht für festsetzbar. Ich rege

an, stattdessen "Anlagen für die Tierhaltung als Zubehör zu den oben im 1. und 3. Spiegelstrich genannten Nutzungsarten" für ausnahmsweise zulassungsfähig zu erklären. In der Begründung können zusätzliche erläuternde Aussagen getroffen werden. Geändert worden ist inzwischen die Abgrenzung des "Sondergebietes" gegenüber der privaten Grünfläche im westlichen Teil des Planbereiches. Damit ergibt sich die Frage nach den überbaubaren Flächen, die dort - anders als weiter südlich - anhand des Gebäudebestandes nicht eindeutig zu beantworten ist. Ich rege an zu prüfen, ob dann Festsetzungen nach § 23 der Baunutzungsverordnung getroffen werden sollen.

Wegen der Tragbarkeit des Kostenanteils für die Stadt habe ich nach wie vor keine Bedenken.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Definition des Sondergebietes wird beibehalten. Die Korrektur im Hinblick auf die Festlegung für Anlagen für die Tierhaltung wird im Interesse der Rechtseindeutigkeit beachtet. Die Begründung dazu wird ergänzt. Die Planfestsetzungen im westlichen Teil des Plangebietes werden beibehalten. Weitere Konkretisierungen in Anlehnung an § 23 BauNVO werden erst nach exakter Programmformulierung erforderlich.

Begründung:

Der Stadt Schöningen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine anderen Nutzungen als die im Plan definierten bzw. über textliche Festsetzung weiter spezifizierten Nutzungen bekannt. Die vom Landkreis angeregte Korrektur zur textlichen Festsetzung Ziff. 1 wird im Interesse der Rechtseindeutigkeit beachtet. Im Bereich westlich der Straße "Klosterweg" werden keine weiteren Festsetzungen auch im Hinblick auf § 23 BauNVO getroffen. Hier sind zunächst die konkreten Programmgestaltungen abzuwarten. Ggf. ist dann der Bebauungsplan zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Sports, der Freizeitnutzung, des Verkehrs, der Erschließung, der Ortsbildung und Landespflege, der Ver- und Entsorgung, kirchlicher Belange, des Wohnens werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Wasserverband
Elm-Asse
14.05.90

Hinsichtlich der Wasserversorgung für den Golfplatz verweisen wir darauf, daß Trink- und Brauchwasser aus der Einspeisung durch den Wasserverband Elm-Asse nicht für großflächige Beregnungen vorgehalten werden kann. Die städtischen Möglichkeiten entziehen sich unserer Kenntnis.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Stadt nimmt die hier gegebenen Hinweise zur Kenntnis. Sie beziehen sich allerdings nicht auf den hier vorliegenden Bebauungsplan, werden aber dennoch im Interesse der Vollständigkeit wie folgt behandelt: die Beregnung des Golfplatzes ist nicht direkt Gegenstand der Bauleitplanung. Der Golfplatzbetreiber wird für eine ausreichende Bewässerung im eigenen Interesse zu sorgen haben. Im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten wird die Stadt dabei behilflich sein. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, der Ver- und Entsorgung, des Sports, des Umweltschutzes, der Landespflege, der Ortsbildpflege, des Verkehrs werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landwirtsch.-
Kammer Hannover
18.04.90

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer zu vertretenden Belange ergeben sich bezüglich der o.g. Planungen keine neuen Gesichtspunkte. Wir verweisen daher auf die Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen. Inzwischen sind bereits auf den Ackerflächen Maßnahmen zur Gestaltung des Golfplatzes erfolgt, so daß eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist. Insofern stellt sich unseres Erachtens heute die Frage der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den o. g. Planungszweck nicht mehr. Wir bitten unsere Hinweise aus den früheren Stellungnahmen hinsichtlich der Beregnungswasserbereitstellung und der Unterhaltung des Spendekampgrabens aber zu beachten.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die hier abgegebene Stellungnahme bezieht sich zwar nicht direkt auf den vorliegenden Bebauungsplan, wird aber dennoch in

die Planabwägung und -entscheidung einbezogen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis darauf in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Landwirtschaftskammer nimmt ihre Bedenken zur grundsätzlichen Inanspruchnahme der Ackerflächen für den Golfsport zurück. Bereits in früheren Stellungnahmen hatte die Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, daß darzulegen sei, ob das erforderliche Beregnungswasser für den Golfplatz tatsächlich aus den vorhandenen Brunnen der Stadt gefördert werden kann. Ferner hatte die Landwirtschaftskammer darauf hingewiesen, daß die vorhandenen Gewässer (Vorfluter) ordnungsgemäß zu unterhalten seien. Die Stadt Schöningen geht zunächst davon aus, daß die Regelung von Beregnungsfragen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplans sein kann. Sie geht ferner davon aus, daß die Bereitstellung ausreichenden Beregnungswassers zunächst Angelegenheit des Golfplatzbetreibers ist. Die Stadt wird dabei im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten behilflich sein. Die Stadt Schöningen geht ebenso davon aus, daß Vorfluter ordnungsgemäß zu unterhalten sind.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Sports, des Umweltschutzes, der Wasserwirtschaft, der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs, der Ortsbild- und Landespflge werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Dt. Bundespost
14.05.90

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.09.1988 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

In ihrer Stellungnahme vom 09.09.1988 hatte die Deutsche Bundespost folgendes ausgeführt:

Wir bitten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost abzustimmen, daß unsere Anlagen nicht umgelegt werden müssen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschlie-

Bungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 40 02, in Braunschweig, Dienststelle P1L, Telefon (05 31) 4 72-25 06, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Außerdem bitten wir sie, uns eine Ausfertigung des rechtverbindlichen Planes sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Auf die Angaben der Post war bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen worden. Die hier vorliegende Stellungnahme wird nochmals unter Ergänzenden Gründen für die Planentscheidung aufgeführt.

Begründung:

Die Hinweise der Post beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. auf die Realisierung. Maßnahmen der Deutschen Bundespost werden im Interesse einer ausreichenden Versorgung der Wohnbevölkerung einvernehmlich abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Arbeitens, Fernmeldewesens, der Ver- und Entsorgung, des Sports, des Verkehrs, der Ortsbild- und Landespflge, der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt
BS 09.05.90

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange keine Bedenken.

Ich schlage ergänzend vor, den Lärmschutz in den allgemeinen Wohngebieten, die an das Sondergebiet Sport- und Golfhotel grenzten, durch Festsetzung von Immissionsrichtwerten für das Sondergebiet oder andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei dem hier vorliegenden Bauleitplan sind zunächst in dem angesprochenen Bereich nur die Nutzungsarten geregelt, und zwar als Wohngebiet und Sondergebiet. Eine exakte Inanspruchnahme der Sondergebietsflächen ist z. Zt. vom Programm her noch nicht bekannt. Insofern können auch noch keine Aussagen zum Immissionsschutz gemacht werden. Bei konkreten Realisie-

rungsmaßnahmen wird erforderlichenfalls eine Ergänzung des Bauleitplans erforderlich. In diesem Zusammenhang werden dann auch weitergehende Untersuchungen zum Immissionsschutz angestellt. Zur Beachtung bei weitergehenden Planungen bzw. bei der Realisierung wird auf diese Stellungnahme bereits unter Ergänzenden Gründen für die Planentscheidung hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Sports, des Wohnens, des Umweltschutzes, des Verkehrs, der Ortsbild- und Landschaftspflege werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Wehrbereichs-
verwaltung II
11.05.90

Aus meiner Sicht bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine Bedenken, wenn von Ihrer Seite sichergestellt wird, daß alle Einschränkungen und Auflagen eingehalten werden, die in Ihrer Anhörungsniederschrift vom 02.03.1987 und meinen Schreiben vom 31.03. und 23.09.1987 aufgeführt sind.

Die Bezüge 3. und 4. habe ich nochmals zur Kenntnis beigelegt.

In der Stellungnahme vom 23.09.1987 hatte die Schutzbehörde folgendes mitgeteilt:

Ihr o.a. Schreiben wurde mir zuständigkeitshalber von der Bundesstelle für Fernmeldestatistik übersandt. Das Vorhaben soll im angeordneten Schutzbereich für die Verteidigungsanlagen Schöningen-Noback verwirklicht werden und bedarf somit der Genehmigung gem. § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz. Ich habe gegen den Bau der Golfanlage keine Bedenken, wenn alle mit meinem Schreiben vom 31.03.1987 - IV B 1.040 - Az 45-70-00/387 - gegenüber der Stadt Schöningen aufgezeigten Auflagen beachtet werden. Ich gehe davon aus, daß Ihnen dieses Schreiben vorliegt. Ergänzend weise ich noch darauf hin, daß die ggf. in der Golfanlage ständig benutzten Fahrzeuge, wie z.B. sogenannte Golfwagen oder Elektrokarts, die Forderungen nach Störgrad "N" erfüllen müssen.

Unter den genannten Voraussetzungen erteile ich meine Genehmigung gemäß § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz. Von Ihrem Genehmigungsbescheid erbitte ich einen Abdruck.

Im Schreiben vom 31.03.1987 hatte die Wehrbereichsverwaltung II folgendes mitgeteilt:

Den geplanten Golfplatz auf dem Gelände des Klostersgutes mit Hotelanlage in den Gebäuden des Klostersgutes wird zu gegebener Zeit zugestimmt werden können, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Keine Bepflanzung im Umkreis von 150 m (im Schutzbereichplan gelb abgegrenzt) um den Mittelpunkt der Anlage (= Mittelpunkt Schutzbereich); von 150 - 200 m nur bodendeckende Bepflanzung, danach in der Höhe nach außen hin ansteigend.
2. Halteverbot im Umkreis von 250 m um den Mittelpunkt der Anlage, kein Abstellen von Großgerät (wie z.B. Kräne, Bagger usw.) in diesem Bereich. Die vorhandene Beschilderung an den Wirtschaftswegen muß erhalten bleiben.
3. Frequenzen von ggf. notwendigen Funksprechgeräten müssen mitgeteilt werden, Begrenzung der Leistung auf 2 Watt (CB-Funk).
4. Die Spielbahnen um die Anlage müssen so angeordnet und gesichert werden, daß ein Umkreis von 200 m um die Anlage von Spielern und Helfern nicht betreten werden muß.
5. Rasenpflege- und andere Arbeiten in der näheren Umgebung der Anlage müssen der Bundesstelle für Fernmeldestatistik angekündigt werden.
6. Die im Schutzbereich geltende Höhenbeschränkungen sind zu beachten.
7. Auf die grundsätzlich bestehende Genehmigungspflicht wird hingewiesen.

Nachdem die endgültige Planung der Golfanlage noch nicht festliegt, kann die Auflistung der Auflagen noch nicht vollständig sein und wird deshalb unter Umständen ergänzt/erweitert werden müssen. Ich bitte daher, mir die Planungsunterlagen rechtzeitig zur weiteren Prüfung zuzuleiten.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgen ergänzende Hinweise auf die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung.

Begründung:

Die Stadt Schöningen geht ebenso davon aus, daß im Interesse militärischer Belange die für die Realisierung gegebenen Hinweise Beachtung finden. Sie werden deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Belange des Sports, des Militärs, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung, der Ortsbild- und Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Ev.-luth. Landeskirche WF
18.04.90

In dieser Sache verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.10.1988 hinsichtlich besonderer Rücksichtnahme auf die benachbarte Kirche und der Problematik der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

In ihrer Stellungnahme vom 30.08.1988 hatte die Ev.-luth. Landeskirche Wolfenbüttel folgendes ausgeführt:

Wir meinen, daß das südlich an das Sondergebiet "Sport- und Golfhotel" angrenzende vorhandene Kirchengrundstück eine Rücksichtnahme durch die Benutzer der Hotelanlage erwarten darf und bitten deshalb, eine dieses gewährleistende Art der Nutzung für die der Kirche direkt angebauten bzw. dicht benachbarten Gebäude auszuweisen.

Was das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeht, so nehmen wir an, daß sie nicht an einen das Hotelgebäude von Nord nach Süd durchschneidenden und das im kirchlichen Eigentum stehende sogenannte Prälatenhaus (nordöstlich der Kirche) tangierenden Kraftfahrzeugverkehr gedacht haben. Jedenfalls läßt der Bebauungsplanentwurf dieses vermuten. Wir bitten deshalb, die genannten Rechte so zu definieren, daß regelmäßiger Fahrverkehr nur von Norden kommend bis zu den im Bebauungsentwurf dargestellten Einstellplätzen möglich ist.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Mit Rücksicht auf die Kirche und die unmittelbare Nachbarschaft, kulturhistorisch bedeutsamen Baubestandes sind Regelungen in diesem Bebauungsplan nur so getroffen, daß zunächst aus dem Bestand heraus Umnutzungen erfolgen können. Dabei haben denkmalpflegerische Belange einen hohen Stellenwert. Auch die Festlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden beibehalten, da auf diese Art und Weise eine ausreichende Erschließung in dem hier angesprochenen Sinne gewährleistet werden kann und kein weiteres Erfordernis für weitergehende Festsetzungen besteht. Unter Berücksichtigung der Belange der Kirche, der Denkmalpflege, des Verkehrs, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, des Sports, des Umweltschutzes, der Grünordnung, der Ortsbild- und Landeskpflege, des Verkehrs werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Polizeiabschn.
Helmstedt
08.05.90

Gegen die Bebauungspläne bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die entsprechenden schutzpolizeilichen Stellungnahmen weise ich noch einmal hin.

Folgende schutzpolizeiliche Einwände werden erhoben:

Grundsätzlich wird es von hier weiterhin für erforderlich gehalten, eine Umgehungsmöglichkeit zu schaffen um die Ortsdurchfahrt (Problempunkte: Einmündung B 82, Klosterfreiheit pp.) zu entlasten. Zur Park- und Stellplatzflächenplanung werden erhebliche Bedenken angemeldet. Für den ruhenden Verkehr sind konkrete bedarfsgerechte Planungen vorzunehmen.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, daß durch die Anlage des Golfgebietes südlich und nördlich der L 652 Querungsbedarf geschaffen wird, der nach hiesiger Auffassung regelungsbedürftig ist (Bebauungsplan Golfplatz am Klostergut I - 1.3.a. -). Ebenso sind nach hiesigen Vorstellungen für den ruhenden Verkehr die erforderlichen Flächen zu planen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die hier vorliegende Planung bezieht sich nicht auf die östlich davon vorgesehene Ortsumgehung. Diese ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planaufstellung. In der Begründung ist u. a. darauf im Hinblick auf Stellungnahmen des zuständigen Straßenbaulastträgers hingewiesen. Die Ausweisung von Stellplätzen ist innerhalb von Baugebieten grundsätzlich möglich. Sie wird im einzelnen nach den tatsächlich zu erwartenden Nutzungen bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein. Ebenso beziehen sich die Hinweise auf Querungsbedarf auf verkehrsregelnde Maßnahmen, die der Bebauungsplan im einzelnen hier nicht leistet. Zur Berücksichtigung bei der Realisierung bzw. im Hinblick auf Anordnungen im Baugenehmigungsverfahren wird ergänzend in der Begründung auf diese Stellungnahme hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Sports, der Ortsbild- und Landespflge, der Ver- und Entsorgung, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

2.0 BODENORDNUNDE 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 VORKAUSFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ist durch die Stadt Schöningen vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umliegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

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

3.0 DER STADT VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. n. S.)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans ist vorrangig die Straße "Klosterweg" auszubauen. Die Entwässerung wird im Straßenraum an den Kanal der Stadt Schöningen angeschlossen, die Abwässer werden der Kläranlage zugeleitet. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z. Z. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau des Klosterweges ist durch die Stadt Schöningen vorgesehen. Sie wird den Ausbau finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN
BAUGEBIET: Klostergut St. Lorenz

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 42.000
2. die erstmalige Herstellung der Erschlie-
Bungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 110.000

Gesamtkosten rd. DM 152.000

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung
über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 152.000

Abgaben lt. Satzung rd. DM 136.800

Anteil der Gemeinde rd. DM 15.200

4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 67.000

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2)
BauGB vom .03. April. 1990.....

bis .04. Mai. 1990..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der
Stadt Schöningen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu
den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schöningen, den .05. JULI 1990.....

SIEGEL

...gez. Reuter.....
(Bürgermeister) 1 stellv.

...i.V. gez. Borstelmann.....
(Stadtoberamtsrat)