



LANDKREIS HELMSTEDT

DER OBERKREISDIREKTOR

Postanschrift: Landkreis Helmstedt - Sudertor 6 - Postfach 15 60 - 38335 Helmstedt

Helmstedt, den 02.09.1996

Gegen Empfangsbekanntnis

Az.: 63/692-21-54103.21-11

Gemeinde Süpplingen
über
Samtgemeinde Nord-Elm
Postfach 3

38373 Süpplingen

Samtgemeinde Nord-Elm		
Eing. 04. SEP. 1996		
<i>[Signature]</i>		4.1

05/09

Empfangsbekanntnis zurück am 04.09. Ur

Betr.: Bauleitplanung - Bebauungsplan "Lelmweg (Neufassung)";
hier: Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bezug: Anzeige der Gemeinde Süpplingen vom 07.06.1996, hier
eingegangen am 12.06.1996, Frist gem. § 11 Abs.3 Satz
1 BauGB bis 12.09.1996

Anlg.: Urschrift des Bebauungsplanes und der Begründung

Hiermit erkläre ich auf die Anzeige der Gemeinde hin, daß ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des o.g. Bebauungsplanes geltend mache.

Diese Erklärung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, daß die textliche Festsetzung Nr.2 aus dem Bebauungsplan zu streichen ist, weil sie weder das Ergebnis einer nachvollziehbaren, fehlerfreien Abwägung im Sinne des § 1 Abs.6 BauGB ist noch die darin getroffenen Bestimmungen räumlich zweifelsfrei zugeordnet werden können.

Begründung:

Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr.2 ist offenbar die Sicherung von (nicht näher bezeichneten) Leitungstrassen. Es ist aber weder angegeben, um welche Art von Leitungen es sich handelt, noch wo diese Leitungen verlaufen. In dieser Allgemeinheit kann keine Regelung getroffen werden, die letztlich die Grenzen des grundgesetzlich geschützten Eigentums bestimmt. Allenfalls wäre eine Kombination der textlichen Festsetzung Nr.2 mit Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 13 oder Nr. 21 BauGB denkbar; eine solche Verbindung ist hier jedoch nicht hergestellt worden.

Es ist zudem auch nicht erkennbar, welche Überlegungen zur Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr.2 in den Bebauungsplan geführt haben. Die 1991 öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes enthielt diese Festsetzung noch nicht; sie erscheint erstmals in der erneut öffentlich ausgelegten Fassung. Aus den vorliegenden Unterlagen einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich nichts über die Gründe für die Aufnahme der Festsetzung. Insbesondere ist keine Forderung seitens des Elektrizitätsversorgungsunternehmens erhoben worden, sondern dieses hat vielmehr ausdrücklich mitgeteilt, die bisher verlegten Kabel könnten teilweise aufgegeben werden; wo und in welchem Umfang neue Kabel zu verlegen seien, könne erst bei näherer Kenntnis der zukünftigen Bebauung bestimmt werden. Im übrigen ist es auch untunlich, Versorgungsstrassen für die Baugrundstücke auf diesen selbst festzusetzen, solange die zukünftige Bebauung nicht absehbar ist.

Ich beanstande außerdem unter Bezug auf die Ziff. 35.8.4 der Nds. Verwaltungsvorschriften zum BauGB die folgenden redaktionellen Mängel:

1. In der Planzeichnung ist für die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen" anstelle des Planzeichens nach Ziff. 6.3 der Anlage zur PlanzV'90 dasjenige für die "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" (Ziff. 15.3. der Anlage zur PlanzV'90) verwendet worden. Letzteres ist nur für entsprechende Anlagen auf den Baugrundstücken bestimmt. Es ist das zutreffende Planzeichen zu verwenden.
2. Auf dem Bebauungsplan fehlt die Angabe der maßgeblichen Fassung der Baunutzungsverordnung; sie ist nachzutragen. Dazu verweise ich auf die Ziff. 42.4 der Nds. VV-BauGB, Buchst. h).
3. Die Verfahrensvermerke über die öffentlichen Auslegungen sind so ausgefüllt, als habe bei dem erneuten Auslegungsverfahren von 1995 nur eingeschränkt die Möglichkeit zur Äußerung von Planungsbeiträgen bestanden; dies trifft jedoch nicht zu. Demzufolge ist der (normale) Vermerk über die öffentliche Auslegung mit den Daten von 1995 auszufüllen, der Verfahrensvermerk über eine öffentliche Auslegung mit Einschränkungen ist zu streichen.

Für die Erfüllung der Maßgabe bedarf es eines Beitretungsbeschlusses des Rates. Ein nochmaliges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.3 BauGB ist entbehrlich. Nach dem Beitretungsbeschluß kann das Rechtsetzungsverfahren durch die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB abgeschlossen werden.

Die für meine Akten bestimmten Unterlagen habe ich einbehalten.

Auf die Ziff. 38.1 der Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum BauGB, betreffend die Übersendung von Planausfertigungen, weise ich hin. Außerdem bitte ich gemäß Ziff. 38.2 VV-BauGB um Übersendung einer zusätzlichen Planausfertigung zum Dienstgebrauch in meinem Bauordnungs- und Planungsamt. Diese Ausfertigung wird kurzfristig nach dem Inkrafttreten des Planes benötigt, da ich anderenfalls als Bauaufsichtsbehörde den Plan nicht vollziehen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Helmstedt, Südertor 6, 38350 Helmstedt, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Frist wird auch durch Einlegung des Widerspruches bei der Bezirksregierung Braunschweig in Braunschweig gewahrt.

Im Auftrage


Baudezernent



BEGRÜNDUNG

Stand: in Kraft getretene Fassung

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "LELMWEG - NEUFASSUNG", GEMEINDE
SÜPPLINGEN, SAMTGEMEINDE NORD-ELM, LANDKREIS HELMSTEDT**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SÜPPLINGEN

1995/96

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK;
A. MANGANO**

BEGRÜNDUNG

Stand: in Kraft getretene Fassung So/Ma
zum Bebauungsplan "LELMWEG - NEUFASSUNG", Gemeinde Süpplingen, Samt-
gemeinde Nord-Elm, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Das Gebiet der Samtgemeinde Nord-Elm mit seiner Mitgliedsgemeinde Süpplingen liegt im zentralen Bereich des Landkreises Helmstedt und gehört zum Regierungsbezirk Braunschweig.

Das Samtgemeindegebiet, das nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ im Ordnungsraum Braunschweig und im Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt, wird im Norden durch die Samtgemeinde Grasleben, im Osten durch die Stadt Helmstedt, im Süden durch die Stadt Schöningen und im Westen durch die Stadt Königslutter am Elm begrenzt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm ²⁾ weist der Samtgemeinde Nord-Elm die Aufgabe eines Grundzentrums zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Hier gilt, daß "die gewachsenen Siedlungsbereiche der Gemeinde ... so zu entwickeln (sind), daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere Wohnen, Versorgung, Freizeit und Erholung - sowohl die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden".

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ ist der Samtgemeinde Nord-Elm darüber hinaus die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen worden. Hier sollen über den eigenen Bedarf hinausgehende Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.

Zwischenzeitlich hat der Zweckverband Großraum Braunschweig für seinen Bereich einen Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm vorgelegt. Hiernach liegt die Samtgemeinde Nord-Elm nach wie vor im Ordnungsraum Braunschweig. Süpplingen ist die Aufgabe eines Grundzentrums zugewiesen worden.

Die überregionale Einbindung Süpplingens in das Straßennetz erfolgt über die west-ost gerichtete Bundesstraße B 1 (Braunschweig - Königslutter - Helmstedt). In das regionale Verkehrsnetz ist Süpplingen über die durch den Ort verlaufenden Kreisstraßen K 13 (Süpplingen - Frellstedt - Warberg) und K 12 nach Süpplingenburg eingebunden.

Aufgrund der reizvollen Lage zwischen Elm, Dorm und Elz und der räumlichen Nähe zum Grundzentrum Königslutter im Westen und Mittelzentrum Helmstedt im Osten besitzt Süpplingen hervorragende Qualitäten als Wohnstandort. An Infrastruktureinrichtungen im 2.048 Einwohner zählen-

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt

den Ort seien 2 Grundschulen, 3 allgemeinmedizinische Ärzte, 1 Zahnarzt, 1 Apotheke, 1 Kindertagesstätte, 1 Sozialstation, 1 Post, 2 Banken, 3 Gaststätten, 1 Sporthalle und 12 Einzelhandelsgeschäfte genannt. Der alte Ortskern ist dörflich ländlich geprägt.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm entwickelt. Die sich zwischenzeitlich infolge geänderter Rahmenbedingungen (aktuelle vorgefundene Situationen; Bestand) ergebenden konkreten Planungsabsichten der Gemeinde Süpplingen erforderten die Durchführung des Planverfahrens gem. § 3 (3) BauGB.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielvorgaben am zentralen Ort nach Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Baulücke zwischen dem wohnbaulichen Bestand im Westen und der ehemaligen Schule im Osten (z.Zt. leer stehend) zu schließen. Die in Rede stehende Fläche ist als Außenbereich im Innenbereich zu betrachten.

Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, im Anschluß an den gewachsenen Dorfkern die begonnene Wohnbebauung dieses Teils der Ortslage unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur fortzusetzen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Wohngebiete (WA 1, WA 2)

In Abstimmung mit den Aussagen der im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm, mit Rücksicht auf den angrenzenden Baubestand und im Hinblick auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum wird das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um die Bepflanzung auf den unbebauten Grundstücken in Abhängigkeit von versiegelter Fläche regeln zu können, wird zwischen einem WA 1 und einem WA 2 unterschieden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung von Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie eine Geschossigkeit geregelt.

Mit Rücksicht auf den baulichen Bestand und aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 (5) letzter Satz BauGB) werden Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,6 bei einer höchstzulässigen Geschossigkeit von 2 festgesetzt.

Um auf sich verändernde Marktbedingungen flexibel reagieren zu können und den zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu erlauben, wird offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bis 50 m Länge) festgesetzt.

Die Festsetzung von 0,6 bei den Geschoßflächenzahlen ist insbesondere auf eine flexible Ausnutzung ausgerichtet.

Mit dem Bezug zum Straßenraum und mit Gesichtspunkten der städtebaulichen Ordnung wird die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen begründet.

Im südwestlichen Plangeltungsbereich befindet sich bereits ein zweigeschossiges Doppelhaus.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Neben den Kreisstraßen K 12 und K 13 ist Süplingen vor allem durch die Bundesstraße B 1 in das regionale und überregionale Straßennetz eingebunden.

Von der Kreisstraße K 13 in westliche Richtung abzweigend führen der Steinweg und die Thymianstraße sowie der Lelmweg zum Baugebiet hin.

Der von der zuletzt genannten Straße in nördliche Richtung abzweigende Gartenweg, von dem die neuen Baugrundstücke direkt erschlossen werden, ist als Baustraße bereits angelegt (Tragschicht ist fertiggestellt, Leitungen sind gelegt) und befahrbar. Der innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene Teil des Gartenweges wird gemäß den Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen (EAE) und den angegebenen Profilen weiter auszubauen sein. Zur Sicherung von bestehenden Leitungen und zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Daß Fußgängern, also auch Kinder im Vorschul- und Grundschulalter, ermöglicht wird, den Weg in den Ort bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personenverkehrs gefahrfrei zurückzulegen, wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Ausbauplanung durch bauliche Maßnahmen (z.B. eine entsprechende Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen) sicherzustellen sein. Erst wenn im Einzelfall bauliche Maßnahmen nicht mehr ausreichen oder nicht möglich sind, können ausnahmsweise flankierend verkehrsbehördliche Anordnungen getroffen werden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Garagen und Stellplätze sind im Zuge der Baugenehmigung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Darüber hinaus wird im südwestlichen Planbereich eine zentrale Gemeinschaftsgaragen- und Gemeinschaftsstellplatzfläche festgesetzt.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorhanden sind.

Für Kinder von 6 - 12 Jahre steht in weniger als 400 m Entfernung eine zusammenhängende Spielplatzfläche südlich der ehemaligen Schule von ausreichender Größe zur Verfügung.

Darüber hinaus bieten die innerhalb Süpplingens gelegenen Grünflächen sowie die Situation der Ortsrandlage vielfältige Möglichkeiten für den Bewegungsdrang der Kinder.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten sowie der Tatsache, daß im Plangebiet nur eine begrenzte Anzahl von Wohneinheiten realisierbar sein wird, wird auf eine Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes verzichtet. Es kann also davon ausgegangen werden, daß damit genügend Spielmöglichkeiten für die Kinder vorhanden sind.

Da sich unmittelbar neben dem Planbereich ein Spielplatz befindet, sind die im Niedersächsischen Spielplatzgesetz formulierten Anforderungen erfüllt.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt und teilweise realisiert.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene bzw. weiter auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage in Süpplingenburg.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist denkbar, ob die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind, muß außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens von der Samtgemeinde Nord-Elm oder der Gemeinde Süpplingen geklärt werden. Im Falle einer Niederschlagswasserbeseitigung mittels Sickerschächten auf den einzelnen Baugrundstücken und für die Einleitung von Regenwasser über eine Sammelkanalisation wird die Gemeinde Süpplingen einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt stellen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Helmstedt vorgenommen. Da die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr nicht alle Grundstücke direkt anfahren können, müssen die Anlieger der hinterliegenden Grundstücke ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Straße "Gartenweg" bereitstellen. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf alle Grundstücke zurückzubringen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Freiwillige Feuerwehr Süpplingen, Landkreis Helmstedt) geregelt.

Die Freiwillige Feuerwehr Süpplingen hat bereits bei früheren Planverfahren darauf hingewiesen, daß im Bogen der Verbindungsstraße vom Gartenweg zum Lelmweg ein Oberflurhydrant installiert werden muß. Dies wird bei der Realisierung beachtet.

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 24.01.1996 äußert das Amt für Agrarstruktur Braunschweig Bedenken gegen die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Nutzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) sollte beibehalten werden. Die Gemeinde Süpplingen hält jedoch an den vorgenommenen Planfestsetzungen fest. Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird aus der im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm entwickelt, die für diesen Bereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) vorsieht. Mit Rücksicht auf den unmittelbar angrenzenden Baubestand, der sich im Westen mit den Wohngebäuden am Gartenweg und im Süden mit dem Wohngebäude Lelmweg 4 an das Plangebiet anlehnt, und im Hinblick auf die Bedürfnisse des ländlichen Raums wird innerhalb des Bebauungsplanes Lelmweg-Neufassung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt, mit dieser Festsetzung dem dringenden Wohnraumbedarf innerhalb der Ortslage Rechnung zu tragen.

Hier wird also das Ziel verfolgt, im Anschluß an den gewachsenen Dorfkern die begonnene Wohnbebauung dieses Teils der Ortslage unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur fortzusetzen.

Darüber hinaus befindet sich im südwestlichen Plangeltungsbereich bereits ein zweigeschossiges Doppelhaus. Aus den dargelegten Sachverhalten ergibt sich, daß mit der gewählten besonderen Art der baulichen Nutzung (WA gegenüber einem MDe) die beabsichtigte Planung der Gemeinde Süpplingen unter Berücksichtigung des Bestandes am besten wiedergegeben wird.

Die in Rede stehende Fläche lehnt sich an den wohnbaulichen Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches und das wohnbaulich geprägte Umfeld an, zumal die ehemalige Hofstelle im Osten abgerissen und der landwirtschaftliche Betrieb an der Thymianstraße 3 vollends aufgegeben wurde. Somit sind auch Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Süpplingen hat sich intensiv mit den verschiedenen Belangen, auch mit denen der Landwirtschaft, auseinandergesetzt und hat diese geprüft. Sie kommt deshalb zu dem Ergebnis, daß unter Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander, besonders im Hinblick auf die Belange des Wohnens und der Landwirtschaft, die Planfestsetzungen beibehalten werden (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

- Grünordnung und Landespflege

A. Gebietsbeschreibung

Das Baugebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Süpplingen. Die Fläche ist von vorhandener, lockerer Einzelbebauung (Wohngebiet) umgeben.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes "Lelmweg", der allerdings durch Verwaltungsgerichtsurteil außer Kraft gesetzt wurde, ist das Gelände bereits erschlossen.

Eine Teilbebauung im Südwesten und die Erschließungsstraße Gartenweg sind bereits fertiggestellt worden.

Innerhalb der verbleibenden Planfläche, die sich zum Kartierungszeitpunkt als Schwarzbrache ohne weitere Vegetation darstellte, sind die Schachtköpfe mit Kanaldeckeln ausgeführt und Abwasserleitungen verlegt worden.

Auf den unbebauten Flächen befinden sich keine für den Natur- und Landschaftsschutz bedeutsamen Strukturen.

In nordöstlicher Richtung grenzt an den Plangeltungsbereich ein alter, bewirtschafteter Obst- und Gemüsegarten an. Weiter südlicher befindet sich ein artenarmer Scherrasen mit einer mittig stehenden jungen Stieleiche und einer jungen Schwarzerle. Entlang dieser Fläche verläuft als Begrenzung eine Heckenanpflanzung mit vorrangig einheimischen Baum- und Straucharten (Weißdorn, Gem. Schneeball u.a.). Wie schon erwähnt, durchzieht eine asphaltierte Straße das Gelände von Süd nach West und schließt an eine bestehende Straße einer Wohnsiedlung an. Angrenzend an das ehemalige Schulgelände befindet sich ein Spielplatz.

B. Beeinträchtigungen

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 0,69 ha. Davon konnten bisher eine Wohnbebauung im Südwesten der Teilfläche (ca. 0,07 ha) und die Erschließungsstraße Gartenweg (ca. 0,12 ha) realisiert werden. Somit sind innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes noch ca. 0,5 ha zu bebauen.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Bei der Berechnung der versiegelbaren Fläche ist sich die Gemeinde Süpplingen durchaus bewußt, daß gemäß der Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO 1990 die festgesetzte Grundflächenzahl durch bestimmte bauliche Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden kann. Die Gemeinde Süpplingen erachtet jedoch die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Sie stellt also in Rechnung, daß das tatsächlich auf den Baugrundstücken erreichte Maß der baulichen Nutzung aus Erfahrungswerten zumeist niedriger liegt.

Infolge der Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen kommt es zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Beeinflussung der kleinklimatischen Verhältnisse (Wind, Temperatur, Luftaustausch) werden als unerheblich eingestuft, da sowohl die räumliche Lage als auch die Größe der überplanten Fläche so beschaffen sind, daß dadurch nur geringe Beeinträchtigungen erfolgen.

Da die zu überbauende Fläche in ihrem ökologischen Wert in Bezug auf Flora und Fauna als gering zu bewerten ist, kann die Beeinträchtigung bezüglich der Arten- und Lebensgemeinschaften ebenfalls als unerheblich eingestuft werden.

Mit dem Plangebiet soll eine Baulücke zwischen dem wohnbaulichen Bestand im Westen und der ehemaligen Schule im Anschluß an den alten Dorfkern geschlossen werden.

Durch das Bauvorhaben wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt, denn der Bereich ist komplett mit Bebauung umgeben. Die Dorfansicht ist schon jetzt durch neuzeitliche Bebauung geprägt.

C. Vermeidung

Aufgrund des derzeit allgemein hohen Bedarfs an Wohnraum kann auf den Neubau von Häusern grundsätzlich nicht verzichtet werden. Die Siedlungsverdichtung verringert den Landschaftsverbrauch und ist - sofern andere Belange nicht dagegen sprechen - einer Ausweisung von Bauland an den Ortsrändern vorzuziehen. Die Vorbereitung einer Wohnbebauung im Plangebiet ist daher sinnvoll und eine Vermeidung nicht zu fordern. Zu berücksichtigen ist auch, daß auf Grundlage des Bebauungsplanes "Lelmweg" ein Wohngebäude und die Erschließungsstraße realisiert worden sind.

D. Minimierung

Aufgrund der Folgen einer Versiegelung sollte sich diese auf das unbedingt notwendige Maß beschränken.

Daher wird über eine textliche Festsetzung geregelt, daß Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt werden.

E. Kompensation

Durch den Bebauungsplan wird in demjenigen Teil des Plangebietes, der bisher nicht bebaut ist, ein Eingriff im Sinne des § 8a (1) BNatSchG vorbereitet. Für diesen Teilbereich ist deshalb nach dieser Vorschrift abschließend über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu entscheiden.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird auf den privaten Grundstücken eine 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Plangebiet nach Norden hin einzugrünen und damit Nahrungs- und Brutbiotope für Kleinsäuger und Vögel zu schaffen. Für die Bepflanzung der Strauch-Baumhecke sind heimische Arten vorgesehen.

Zudem ist davon auszugehen, daß auch private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden.

Um zu gewährleisten, daß die in Ansatz gebrachten typischen Hausgärten entstehen, wird über die textliche Festsetzung Ziff. 3 geregelt, daß im WA2 auf den privaten Grundstücken je 200 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A + B zu pflanzen ist. Diese textliche Festsetzung wird vonseiten der Gemeinde Süpplingen als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt damit durch Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Aus der folgenden Flächenbilanzierung ergibt sich zwar ein leichtes Kompensationsdefizit von 0,09 WE. Nach Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander erachtet die Gemeinde Süpplingen die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend, da es hier um die dringende Bereitstellung von Wohnbauland geht und die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, wie dargestellt, relativ gering sind.

Zum anderen handelt es sich bei dem überplanten, unbebauten Bereich um eine Schwarzbrache, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als zu weitgehend zurückgewiesen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 ist festgehalten, daß die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und die Erfüllung ihrer übergemeindlichen Aufgaben eng miteinander verknüpft sind. Sie können sich aus der zentralörtlichen Funktion oder aus raumordnerischen Zielen für Sachbereiche, für einzelne Regionen oder für Teilräume des Landes ergeben. So muß die Siedlungsentwicklung diesen übergemeindlichen Aufgaben Rechnung tragen und sich an den raumordnerischen Vorgaben ausrichten. Ferner muß sie die räumliche Struktur des Landes, d. h. die für Ordnungsräume und ländliche Räume festgelegten Ziele, berücksichtigen. Weiter wird dargelegt, daß es sich dabei um die Milderung des Siedlungsdrucks auf das Umland verdichteter Städte oder um die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum handeln kann.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist auch langfristig einer ausreichenden, bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Sinne eines breitgefächerten Wohnraumangebotes Rechnung zu tragen.

Laut Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt 1991 und Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 1995 gehört die Samtgemeinde Nord-Elm mit ihrer Mitgliedsgemeinde und ihrem zentralen Ort Süpplingen zum Ordnungsraum Braunschweig. In Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die der Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraumes dienen.

In Ordnungsräumen ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten.

Hier soll einem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Unter diesen genannten Aspekten und auch aufgrund der hohen Nachfrage der Bürger nach Wohnbauland ist ein hoher Bedarf zur Schaffung von Bauland innerhalb der Gemeinde Süpplingen vorhanden.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den verschiedenen Belangen, auch mit denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, auseinandergesetzt, hat diese geprüft und kommt daher zum Ergebnis, daß die Belange des Wohnens in der Abwägung höher zu bewerten sind als diejenigen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Externe Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht vorgenommen. Bei der Zugrundelegung des Wertfaktors 1,0 im Rahmen des Osnabrücker Modells für die neu entstehenden Hausgärten verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,09 Werteinheiten.

Durch das Fehlen von gefährdeten Tierarten und einer Vegetation sowie eines natürlichen Bodenprofils und aufgrund der Tatsache, daß es sich bei der überplanten Fläche um einen durchschnittlichen Boden im Hinblick auf seine Standorteigenschaften und sein Entwicklungspotential handelt, sieht es die Gemeinde Süpplingen nicht als erforderlich an, weitere Kompensationsmaßnahmen (z.B. Ersatzmaßnahmen) im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Schwarzbrache, deren ökologischer Wert als geringwertig einzustufen ist.

Durch die innerhalb der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Hausgärten sowie den 3 m breiten Pflanzstreifen werden Verbesserungen im Hinblick auf den ökologischen Nutzen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Fläche eintreten. Im übrigen sind für die Gemeinde Süpplingen Flächen für Ersatzmaßnahmen kurzfristig nicht verfügbar. Hier geht es jedoch auch um die dringende Bereitstellung von Wohnbauland. Nach Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Wohnens erachtet die Gemeinde Süpplingen die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Aufgrund der vom Landkreis Helmstedt dargelegten Argumente wird die Gemeinde Süpplingen die Möglichkeit der Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Rahmen anderer neu aufzustellender Bebauungspläne prüfen. Die Festsetzungen, deren Durchführung bei den zukünftigen Bauherren liegt, werden jedoch von der Gemeinde Süpplingen als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt damit durch die Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den

Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde Süplingen beabsichtigt, eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten herbeizuführen. Pflanzen heimischer Herkunft betreffen fast alle fremden Zucht- und Zierformen und würden diesen Vorgabe insofern widersprechen, als sie sich nicht an die "natürliche" Vegetation anlehnen.

Heimische Gehölze hingegen fördern die Artenvielfalt der örtlichen Flora und Fauna und bilden damit ein Glied im natürlichen Ökosystem.

F. Bilanzierung ³⁾

Als Wertfaktor nach dem Osnabrücker Modell ist für die Fläche, die dem Eingriff unterliegt, ein Wertfaktor von 0,8 WE aus folgenden Gründen anzusetzen:

- Fehlen von gefährdeten Tierarten und einer Vegetation.
- Es handelt sich um einen durchschnittlichen Boden im Hinblick auf seine Standorteigenschaften und sein Entwicklungspotential.
- Kein natürliches Bodenprofil vorhanden.

a) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 %er Verlust)

$$0,5 \text{ ha} \times 0,8 \text{ WE} = 0,4 \text{ WE}$$

b) Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Überbauung	0,2 ha	x 0	= 0	WE
3 m breiter Pflanzstreifen	0,027 ha	x 1,2	= 0,0324	WE
Hausgärten	0,273 ha	x 1,0	= 0,273	WE
Summe			= 0,3054	WE
			~ 0,31	WE

Eingriffsflächenwert 0,4 WE

Kompensationswert 0,31 WE

Kompensationsdefizit 0,09 WE

³⁾ Berechnung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell
WE = Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu den Planverfahren gem. § 4 (1)/§ 3 (2) BauGB (zusammengefaßtes Verfahren) und gem. § 3 (3) BauGB ergaben sich folgende Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

- Ver- und Entsorgung

Die Überlandzentrale Helmstedt teilt mit Schreiben vom 30.05.1991 mit, daß für Teilbereiche der in der Anlage dargestellten Trassen im Zuge der Besiedlung bzw. Begrünung eine Demontage der Netzanlagen der ÜZH erforderlich werden. Die detaillierte Festsetzung des jeweiligen Abbruchs und des eventuell notwendigen Ersatzbaues kann jedoch erst nach genauer Kenntnis über den Zuschnitt der Grundstücke erfolgen. Es wird darum zum einen gebeten, die ÜZH über die diesbezüglichen Planungen möglichst frühzeitig in Kenntnis zu setzen und zum anderen die Erwerber der Baugrundstücke über den Bestand der in Betrieb befindlichen Netzanlagen der ÜZH zu informieren und darauf hinzuweisen, daß die entsprechenden Kabellagepläne bei der ÜZH angefordert werden können.

Zur Versorgung der Neubauten mit elektrischer Energie bedarf es einer Erweiterung des Niederspannungsnetzes der ÜZH. Die Kosten dieser Maßnahmen werden gemäß der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVB EltV)" den Bauträgern angelastet.

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall teilt mit Schreiben vom 04.06.1991 mit, daß das Baugebiet im Einzugsbereich des Wasserwerkes Süplingen liegt und daß folgende Punkte zu beachten sind:

- Das Versickern des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen ist verboten.
- Für den Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g WHG), z.B. Heizöl, ist entsprechend der Anlagenverordnung vom 17.04.1985 die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Für den Neu- oder Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen oder Parkplätzen sind ausschließlich umweltverträgliche Baumaterialien zugelassen.
- Die Abwassertransportleitungen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde herzustellen und zu kontrollieren.

- Fernmeldewesen

Die Telekom weist mit Schreiben vom 13.06.1991 darauf hin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf

der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 3300 Braunschweig, Dienststelle P1L, Telefon (0531) 272-3270, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Mit Schreiben vom 08.01.1996 weist die Telekom auf folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Göttingen, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Ressort BZN 66, Telefon (0531) 272-3601, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Es wird darum gebeten, die Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung der Telekom zu übersenden.

- Denkmalpflege

Die Bezirksregierung Braunschweig weist mit Schreiben vom 02.01.1996 als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege auf die Nähe des Plangebietes (Umgebungsbebauung gem. § 8 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz) zu den Baudenkmalen Thymianstraße 2 (Schule) und Steinweg 16 (Wohnhaus) hin.

- Baugrund

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist mit Schreiben vom 21.12.1995 darauf hin, daß dessen Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

- Altlasten

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist mit Schreiben vom 17.01.1996 auf folgendes hin: Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird darum gebeten, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 4 (1)/§ 3 (2) BauGB (zusammengefaßtes Verfahren) 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 Süpplingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 20.06.1991

Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt, als Ersatz für den vom Verwaltungsgericht Braunschweig im Urteil vom 12.04.1990 inzident für nichtig erklärten Bebauungsplan "Lelmweg" von 1982 einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, dessen räumlicher Geltungsbereich gegenüber dem alten Plan einerseits um eine geringe Fläche reduziert, andererseits nach Osten hin erweitert werden soll. Der Festsetzungsinhalt soll in den Grundzügen erhalten bleiben, in Einzelheiten aber unter Berücksichtigung des oben genannten Urteils korrigiert werden. Gegen diese Planungsabsicht habe ich als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Problematisch erscheint mir der vorliegende Planentwurf allerdings im Hinblick auf die Nutzbarkeit der rückwärtigen Flächen der sehr tiefen Grundstücke Neumark 1-9, die z.Z. außerhalb des Planbereiches liegen. Eine Bebauung dieser Flächen bietet sich - nicht zuletzt im Hinblick auf das Gebot, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen - geradezu an, und für die Flurstücke 293 und 294/1 liegt mir auch tatsächlich ein Bauantrag zur Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienwohnhauses vor. Eine solche rückwärtige Bebauung ist nach meiner Auffassung aber nicht ohne planerische Vorbereitung und insbesondere nicht ohne die Sicherung der Erschließung von Süden her möglich. Der vorliegende Planentwurf läßt diese Frage nicht nur offen, sondern er droht sogar, diese Entwicklungsmöglichkeit völlig abzuschneiden. Damit bleibt er sogar hinter dem für nichtig erklärten alten Plan zurück, der wenigstens eine fußläufige Erschließung nach Norden hin vorsah. Ich empfehle, die Flurstücke 285 bis 294/1 mindestens teilweise in den Planbereich einzubeziehen und eine geeignete Fläche für die Erschließung vom Gartenweg her zu sichern. Eine solche Erweiterung wird allerdings angesichts des dortigen Gehölzbestandes eine intensivere Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich machen.

Ein weiteres Planungsbedürfnis sehe ich für die Flächen westlich der "Bühne". Mir ist aus einem entsprechenden Bauantrag die Absicht bekannt, auf dem Flurstück 279/2 einem Ponystall zu errichten. Da diesem Gebiet Großtierhaltung heute infolge des Zurückweichens landwirtschaftlicher

Betriebe fremd ist, kann ich diesen Bauantrag unter den gegenwärtigen Voraussetzungen nicht positiv bescheiden; das wäre anders, wenn es sich um ein festgesetztes Dorfgebiet handelte. Ich rege an, auch über eine diesbezügliche Erweiterung des Geltungsbereiches nachzudenken.

Die Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" erscheint mir in der gegebenen Situation zu eng gefaßt. Grundsätzlich sollten zwei Hauptrichtungen orthogonal zueinander zugelassen werden; für den Bereich zwischen Leimweg und Gartenstraße halte ich aus hiesiger Sicht sogar einen völligen Verzicht auf diese Festsetzung für denkbar. Sowohl eine Ausrichtung auf den Leimweg als auch auf die Gartenstraße ist für diese Flächen zu vertreten. Im übrigen weise ich auf den Gebäudestand in diesem Bereich hin; die Kartengrundlage ist insoweit nicht aktuell.

Für die Grünfläche im Osten des Plangeltungsbereiches sind die beiden Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Parkanlage" angegeben. Ich empfehle, die Bereiche der unterschiedlichen Zweckbestimmungen z.B. im Hinblick auf eine Beitragserhebung deutlich voneinander abzugrenzen: Eine Parkanlage kann nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB beitragsfähig sein, ein Kinderspielplatz nicht. Soweit es sich um einen eingegrünzten Kinderspielplatz handeln soll, wäre alleine die Zweckbestimmung "Spielplatz" anzugeben.

Die Entwurfsbegründung sollte in zweifacher Hinsicht überarbeitet werden: Einerseits fehlen Aussagen im Sinne des § 6 Satz 2 des Nieders. Naturschutzgesetzes völlig, und andererseits erinnere ich zum Abschnitt 1.2 der Entwurfsbegründung daran, daß das Verwaltungsgericht den Planbereich im obengenannten Urteil bereits als "Außenbereich im Innenbereich" betrachtet hat. Die Regelungen des § 34 BauGB sind dann nicht nur nicht ausreichend, sondern überhaupt nicht anwendbar.

Die Kostenbelastung, die der Gemeinde aus der Durchführung des Bebauungsplanes in der gegenwärtigen Fassung entstehen wird ist tragbar, wenn das Baugebiet zügig in Anspruch genommen wird und die Beiträge entsprechend bei der Gemeinde eingehen.

Über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und die Behandlung der eingegangenen Planungsbeiträge bitte ich, mir zu gegebener Zeit zu berichten, damit ich möglichst bald über die vorliegenden Bauanträge entscheiden kann.

Beschluß:

Eine Änderung des B-Plans "Leimweg" in Bezug auf eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Neumark erfolgt nicht.

Begründung:

Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt nicht, die Grundstücke Neumark einer rückwärtigen Bebauung durch Schaffung einer Erschließungsmöglichkeit über den Gartenweg im Rahmen des B-Plans "Leimweg" zuzuführen.

Bei den Grundstücken am "Neumark" handelt es sich um sehr tiefe und schmale Grundstücke, die jeweils für sich ohnehin nicht bebaubar sind, da die erforderlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden können. Im übrigen handelt es sich bei diesen Grundstücken um den historisch gewachsenen Ortskern, der nicht einer weiteren Bebauung zugeführt werden soll.

Im übrigen würde eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Neumark auch für die Gemeinde Süpplingen unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Weiterhin müßte auch eine Erschließungsstraße errichtet werden, die direkt durch die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke gehen würde. Diese Folgen einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Neumark sind jedoch nicht im Sinne der Planungsvorstellungen der Gemeinde Süpplingen.

Beschluß:

Eine Einbeziehung des Bereiches "Bünne" erfolgt nicht.

Begründung:

Der Bereich der "Bünne" wird nicht durch diesen Plan berührt. Der Rat der Gemeinde Süpplingen hat im übrigen bereits beschlossen, den angesprochenen Bereich der Bünne durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan abzudecken. Der Anregung des Landkreises wird durch die Aufstellung dieses Planes gefolgt.

Beschluß:

Der Anregung des Landkreises in Bezug auf die Gebäudestellung und die Kartengrundlagen wird gefolgt. Eine Bebauung in 2 Hauptrichtungen wird zugelassen. Eine Aktualisierung der Kartengrundlagen erfolgt.

Beschluß:

Die Entwurfsbegründung wird in Bezug auf § 6 Satz 2 des Nds. NatG ergänzt. Eine Änderung der Entwurfsbegründung in Bezug auf die Zugehörigkeit zum Außenbereich erfolgt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 04.06.1991

Das o.a. Baugebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Süplingen. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Das Versickern des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen ist verboten.
- Für den Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g WHG), z.B. Heizöl, ist entsprechend der Anlagenverordnung vom 17.04.85 die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- Für den Neu- oder Ausbau von befestigten, für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen, Straßen oder Parkplätzen sind ausschließlich umweltverträgliche Baumaterialien zugelassen.
- Die Abwassertransportleitungen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde herzustellen und zu kontrollieren.

Beschluß:

Die Hinweise des Staatl. Amtes für Wasser und Abfall werden bei der Bauausführung beachtet. Es wird allerdings darauf hingewiesen, daß die Abwasserleitungen bereits verlegt worden sind, da das Baugebiet bereits teilweise erschlossen ist.

Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig, Telekom, Stellungnahme vom 13.06.1991

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 3300 Braunschweig, Dienststelle P1L, Telefon (0531) 272-3270, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Der Hinweis wird beachtet.

Überlandzentrale Helmstedt AG, Stellungnahme vom 30.05.1991

Die uns übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Zunächst bitten wir Sie, im Verteiler die Adresse unseres Betriebsbereiches Helmstedt auszuweisen, der für das angesprochene Gebiet zuständig ist.

Im Bebauungsplan ist aufgrund der ursprünglich vorgesehenen Besiedlung eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Transformatorenstation ausgewiesen. Diese Station kann bei der jetzt geplanten Bebauung entfallen.

Innerhalb des Baugebietes bestehen bereits zwei Wohnhäuser. Wir nehmen an, daß der Fortbestand dieser Häuser und deren Zuwegung gesichert ist, deshalb bitten wir Sie, den Bebauungsplan bzw. den Bebauungsentwurf entsprechend einzubessern.

Im Baugebiet selbst haben wir für die ursprünglich vorgesehene Bebauung Versorgungskabel ausgelegt, deren Trassen Sie dem zu Ihrer Information beigefügten Lageplan entnehmen können.

Wir gehen davon aus, daß der Fortbestand der rot dargestellten Trassen gesichert ist. Auf den gelb gekennzeichneten Strecken kann im Zuge der Besiedlung bzw. Begrünung eine Demontage unserer Netzanlagen erforderlich werden. Die detaillierte Festsetzung des jeweiligen Abbruchs und des evtl. notwendigen Ersatzbaues kann jedoch erst nach genauer Kenntnis über den Zuschnitt der Grundstücke und die Anordnung der Neubauten bzw. der Grünfläche erfolgen. Wir bitten Sie deshalb, uns über Ihre diesbezüglichen Planungen möglichst frühzeitig in Kenntnis zu setzen. Zugleich bitten wir Sie, die Erwerber der Baugrundstücke über den Bestand unserer im Betrieb befindlichen Netzanlagen zu informieren und darauf hinzuweisen, daß die entsprechenden Kabellagepläne bei uns angefordert werden können.

Zur Versorgung der Neubauten mit elektrischer Energie bedarf es einer Erweiterung unseres Niederspannungsnetzes. Die Kosten dieser Maßnahmen werden gemäß der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVB Elt V)" 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 und Anregungen der ÜZH werden bei der künftigen Planung und Bebauung beachtet. Im übrigen wird nach neuesten Erkenntnissen doch wieder mit einer teilweisen Reihenhausbauung zu rechnen sein.

Schulaufsicht Helmstedt, Stellungnahme vom 18.06.1991

Es ergeben sich erhebliche Bedenken für eine Wohnbebauung, im markierten Bereich, weil vormittags Pausenlärm und nachmittags Spielplatzlärm herrschen. Abends ist der Spielplatz Treffpunkt der Jugendlichen.

Beschluß:

Die Festsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Nutzung als Schulgrundstück wird in absehbarer Zeit aufgegeben, da dieses Schulgrundstück durch Erweiterung der Schule Süpplingenburger Straße nicht mehr benötigt wird. Im übrigen erfolgt im Bereich hinter dem z.Zt. noch als Schulgrundstück benutzten Teil lediglich eine Garagenbebauung, die Wohnbebauung liegt weiter zurück.

Katasteramt Helmstedt, Stellungnahme vom 13.06.1991

Zu Ihrer Anhörung zum Planfeststellungsverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die im Bebauungsplan benutzte Kartengrundlage ist veraltet und muß vor Beschlußfassung aktualisiert werden.
2. Die zum Bebauungsplan gehörige Verfahrensleiste mit Genehmigungsvermerken fehlt.

In dieser Form hätte der Bebauungsplan keine Aussicht auf Genehmigung.

Beschluß:

Den Anregungen des Katasteramtes wird gefolgt. Die Kartengrundlage wird im weiteren Verfahren aktualisiert. Die Verfahrensleiste wird entsprechend ergänzt.

Samtgemeinde Nord-Elm, Stellungnahme vom 05.08.1991

Der Entwurf des neuen B-Planes "Lelmweg" setzt in der zeichnerischen Darstellung das der Gemeinde Süpplingen gehörende Gelände als Spielplatz und als Parkanlage fest. Teile davon werden als MDe-Fläche ausgewiesen. Im übrigen wird für die gesamte Fläche, die der Samtgemeinde gehört, eine MDe-Festsetzung ausgewiesen.

Zusätzlich enthalten die textlichen Festsetzungen die Einschränkung, daß im gesamten Plangebiet keine Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden dürfen.

Diese Einschränkung halte ich im Interesse der Samtgemeinde aber auch im Interesse der Gemeinde Süpplingen für hinderlich. Sie dürfte, nachdem hinsichtlich des Feuerwehrgerätehauses inzwischen eine andere einvernehmliche Regelung gefunden wurde, auch aus der Sicht der Gemeinde Süpplingen entbehrlich sein.

Bleibt diese Einschränkung bestehen, würde sich die Gemeinde Süpplingen bei der Schaffung anderer öffentlicher Einrichtungen auf dem Schulgrundstück und auf den angrenzenden Flächen planerisch selbst behindern. Es wird daher vorgeschlagen, die genannte Einschränkung hinsichtlich der Verwaltungseinrichtungen zu streichen. Auf der ehemals als Garagen- und Abstellflächen ausgewiesenen, östlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksfläche werden unter Einbeziehung eines Teils der Grünfläche weitere Bauflächen ausgewiesen. Diese Fläche wird aber weiterhin für Garagen für Reihenhäuser benötigt. Der Gemeinde ist bekannt, daß die Samtgemeinde mit der LBS über den Bau von Reihenhäusern verhandelt. Die Nutzung als Garagenflächen sollte durch den B-Plan nicht verändert werden.

Beschlußvorschlag:

Die textliche Festsetzung, daß "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind, wird nicht gestrichen.

Gemeinde Wolsdorf, Stellungnahme vom 08.08.1991

Da sich der überwiegende Teil der Fläche im Eigentum der Samtgemeinde befindet und die Gemeinde Wolsdorf über die Samtgemeindeumlage an den Kosten beteiligt ist, hat sie auch legitimes Interesse an der möglichen Nutzung dieser Fläche.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzung des MD-Gebietes, daß Anlagen der örtlichen Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind, halten wir nicht für vertretbar, da gerade diese Fläche im Ortskern für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung notwendig und hervorragend geeignet sind, zum Wohle der Samtgemeinde aber auch zum Wohle der Gemeinde Süpplingen. Wir bitten daher, diese Einschränkung aus dem Entwurf zu entfernen.

Diese Stellungnahme erfolgt aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates vom 30.07.1991.

Beschlußvorschlag:

Die textliche Festsetzung, daß "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind, wird nicht gestrichen.

Gerhard Hurlbeck

Herr Hurlbeck weist darauf hin, daß der Privatweg zu seinem Grundstück im Entwurf nicht eingezeichnet ist.

Beschluß:

Der Hinweis wird beachtet. Der Privatweg wird erhalten und von dieser Planung in seinem Bestand nicht angetastet.

Im Zuge der aktuellen vorgefundenen Situation und des Bestandes sowie der vorgesehenen Planung wurde es erforderlich, wesentliche Planungsinhalte (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) zu ändern und das Planverfahren gem. § 3 (3) BauGB durchzuführen. Als Voraussetzung dafür wurde vonseiten des Rates der Gemeinde Süpplingen ein erneuter Auslegungsbeschluß gefaßt.

Zum Planverfahren gem. § 3 (3) 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 Süpplingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 02.01.96

Als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege habe ich gegen die o. g. Planung derzeit keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken vorzubringen, welche eine Realisierung der Planung ausschließen würden, aber wegen der Nähe (Umgebungsbebauung gem. § 8 Nieders. Denkmalschutzgesetz) zu den Baudenkmalen

- Thymianstraße 2: Schule und
- Steinweg 16: Wohnhaus

ist eine angegliederte örtliche Bauvorschrift für Gestaltung mit der Festsetzung von geneigten, roten Dachflächen und dorfgerechten Einfriedungen aus Hecken oder Holzlattenzäunen, notwendig.

Für einen Ortstermin stehe ich gerne zur Verfügung.

Beschluß:

Daß die Bezirksregierung Braunschweig aus Sicht der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken hat, wird von der Gemeinde Süpplingen zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung der Baudenkmale Thymianstraße 2 und Steinweg 16 erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung. Der Anregung einer örtlichen Bauvorschrift wird nicht gefolgt.

Begründung:

Auf eine örtliche Bauvorschrift im Rahmen des Bebauungsplanes Lelmweg - Neufassung wird verzichtet, da hier ohnehin durch die neuere wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich (Gartenweg, Lelmweg 4), die von den Siedlungshäusern an der Neumark im Norden, der Schule im Osten und der Altbebauung im Süden eingesäumt wird, eine insgesamt gesehen heterogene Struktur vorliegt. Darüber hinaus möchte die Gemeinde Süpplingen den zukünftigen Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum einräumen, der durch eine örtliche Bauvorschrift weiter eingeschränkt werden würde.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 23.01.96

Die Gemeinde setzt das Aufstellungsverfahren für die Neufassung des Bebauungsplanes "Lelmweg" mit einer erneuten öffentlichen Auslegung fort, nachdem der Planbereich im Osten deutlich verkleinert worden ist und sich im verbleibenden Planungsbereich Änderungen von erheblicher Bedeutung ergeben haben. So ist die zulässige Art der baulichen Nutzung von einem "eingeschränkten Dorfgebiet" in ein "Allgemeines Wohngebiet" geändert worden, die Grundflächenzahl ist angehoben worden, und die Stellung der baulichen Anlagen kann jetzt freier gewählt werden. Außerdem sind die Planungsüberlegungen auf die neue Rechtslage umgestellt worden, die sich mit dem Inkrafttreten des "Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz" im Mai 1993 ergeben haben.

Der erneuten Überplanung des Bereiches beiderseits des Gartenweges hatte ich als Träger öffentlicher Belange bereits in meiner Stellungnahme vom 20.06.1991 grundsätzlich zugestimmt. Dabei bleibt es vorbehaltlich der angekündigten, hier aber noch nicht vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes auch heute, zumal inzwischen ein Teil meiner damals außerdem geleisteten Planungsbeiträge im Planentwurf berücksichtigt worden ist. Im einzelnen gilt folgendes:

Meine Anregung, die nordwärts an den Planbereich anschließenden Flächen in die aktuelle Planung einzubeziehen oder wenigstens die Möglichkeit einer baulichen Nutzung für die sehr tiefen rückwärtigen Teile der Grundstücke Neumark 1 - 9 dadurch offenzuhalten, daß die Möglichkeit einer Erschließung gesichert wird, ist die Gemeinde nicht gefolgt. Dies ist

zwar bedauerlich, stellt aber eine zulässige Planungsentscheidung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit dar.

Die 1991 ebenfalls angeregte Einbeziehung der nordwestlich an den Planbereich anschließenden Flächen ist durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Altdorf I" inzwischen erledigt. Ebenfalls erledigt ist der Planungsbeitrag zur Liberalisierung der Festsetzungen über die Gebäudestellung.

Der Planungsbeitrag bezüglich der Zweckbestimmung der vormals eingetragenen Grünfläche auf dem Flurstück 506/73 als Spielplatz und Parkanlage hat sich dadurch erledigt, daß der Geltungsbereich verkleinert worden ist. Auch dies ist eine zulässige, durch die gemeindliche Planungshoheit getragene Entscheidung.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, daß eine Ausnahme von den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes, wie sie auf Seite 5 der Entwurfsbegründung angekündigt wird, im vorliegenden Fall nicht erforderlich sein wird. Da sich unmittelbar neben dem Planbereich ein Spielplatz befindet, sind die im Spielplatzgesetz formulierten Anforderungen durchaus erfüllt. Daß der Spielplatz nicht im Planbereich selbst liegt, ist ohne Bedeutung.

Erledigt ist schließlich auch mein Planungsbeitrag von 1991, der auf die Ergänzung der Entwurfsbegründung bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzielte. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung auf die heute nach Einführung des § 8a BNatSchG geltende Rechtslage sind die Planungsüberlegungen entscheidend vertieft worden.

Für die Berechnungen zum Eingriff und seiner Kompensation wird das allgemein anerkannte "Osnabrücker Modell" verwendet. Der Einschätzung der vom Eingriff betroffenen Fläche mit 0,8 Werteinheiten stimme ich zu; bei der Kompensation gesteht das "Osnabrücker Modell" neu angelegten Hausgärten allerdings nur maximal den Wertfaktor 1,0 zu. Am Ende verbleibt schon bisher ein geringes Kompensationsdefizit, das sich bei Ansatz des Wertfaktors 1,0 für die Hausgärten noch etwas vergrößern wird. Als "Schlußstein" der Argumentation wird unter diesen Umständen noch darzustellen sein, warum dieses Kompensationsdefizit nicht durch Ersatzmaßnahmen, also externe Kompensationsmaßnahmen, beseitigt werden kann und soll. Davon abgesehen rege ich ohnehin an, grundsätzlich verstärkt über eine Kompensation außerhalb der Baugebiete nachzudenken: Erstens braucht dann nicht das knappe und teure Bauland dafür in Anspruch genommen zu werden, zweitens ist meistens der naturschutzfachliche Wert höher, und drittens ist die tatsächliche Realisierung der Maßnahmen sicherer gewährleistet, als wenn sie den einzelnen Bauherren überlassen bleibt, die die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes meistens nicht kennen und stattdessen ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen.

Mindestens mißverständlich ist die Aussage auf Seite 4 der Entwurfsbegründung bezüglich verkehrsregelnder Maßnahmen, die die gefahrfreie Erreichbarkeit der Ortsmitte für Fußgänger betrifft: Diese ist grundsätzlich durch **bauliche** Maßnahmen sicherzustellen wie z.B. eine entsprechende Querschnittsgestaltung der Straßenverkehrsflächen. Erst wenn im Einzelfall bauliche Maßnahmen nicht mehr ausreichen oder nicht möglich sind, können ausnahmsweise flankierend verkehrsbehördliche Anordnungen getroffen werden.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes weise ich darauf hin, daß im Falle einer Niederschlagswasserbeseitigung mittels Sickerschächten auf den einzelnen Baugrundstücken (vgl. Seite 5 der Entwurfsbegründung) in **jedem Einzelfall** wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind. Gleiches gilt auch für die Einleitung von Regenwasser über eine Sammelkanalisation.

Die Kosten, die der Gemeinde aus der Realisierung des Baugebietes entstehen werden, sind voraussichtlich tragbar.

Beschluß:

Daß der Landkreis Helmstedt gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken hat sowie die weiteren Hinweise werden von der Gemeinde Süpplingen zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen von redaktionellen Änderungen wird die Begründung zu den Punkten Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes, Grünordnung und Landespflege sowie zur Aussage bezüglich verkehrsregelnder Maßnahmen korrigiert bzw. ergänzt.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen.

Von seiten der Gemeinde Süpplingen wird die Möglichkeit der Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Rahmen anderer Bebauungspläne geprüft. Im Falle einer Niederschlagswasserbeseitigung mittels Sickerschächten auf den einzelnen Baugrundstücken und für die Einleitung von Regenwasser über eine Sammelkanalisation wird die Gemeinde Süpplingen einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt stellen. Darauf wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Begründung:

Bei der Zugrundelegung des Wertfaktors 1,0 im Rahmen des Osnabrücker Modells für die neu entstehenden Hausgärten verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,09 Werteinheiten.

Durch das Fehlen von gefährdeten Tierarten und einer Vegetation sowie eines natürlichen Bodenprofils und aufgrund der Tatsache, daß es sich bei der überplanten Fläche um einen durchschnittlichen Boden im Hinblick auf seine Standorteigenschaften und sein Entwicklungspotential handelt, sieht es die Gemeinde Süpplingen nicht als erforderlich an, weitere Kompensationsmaßnahmen (z.B. Ersatzmaßnahmen) im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Schwarzbrache, deren ökologischer Wert als geringwertig einzustufen ist.

Durch die innerhalb der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Hausgärten sowie den 3 m breiten Pflanzstreifen werden Verbesserungen im Hinblick auf den ökologischen Nutzen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Fläche eintreten.

Im übrigen sind für die Gemeinde Süpplingen Flächen für Ersatzmaßnahmen kurzfristig nicht verfügbar. Hier geht es jedoch auch um die dringende Bereitstellung von Wohnbauland. Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander erachtet die Gemeinde Süpplingen die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Aufgrund der vom Landkreis Helmstedt dargelegten Argumente wird die Gemeinde Süpplingen die Möglichkeit der Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Rahmen anderer neu aufstellender Bebauungspläne prüfen.

Die Festsetzungen, deren Durchführung bei den zukünftigen Bauherren liegt, werden jedoch von der Gemeinde Süpplingen als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah eine unmittelbare Kompensation auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt damit durch Einbeziehung der zukünftigen Grundeigentümer eine Sensibilisierung der Bevölkerung gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 23.01.96

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig sind Sie für die abschließende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zuständig.

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

Beschluß:

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

Nds. Landesamt f. Bodenforschung, Stellungnahme vom 21.12.95

keine Bedenken

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Beschluß:

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgt auf die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Amt für Agrarstruktur, Braunschweig, Stellungnahme vom 24.01.96

Es bestehen Bedenken gegen die Änderung der Art der baulichen Nutzung in WA. Die Nutzung MDe sollte beibehalten werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird aus der im Parallelverfahren befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nord-Elm entwickelt, die für diesen Bereich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche (W) vorsieht. Mit Rücksicht auf den unmittelbar angrenzenden Baubestand, der sich im Westen mit den Wohngebäuden am Gartenweg und im Süden mit dem Wohngebäude Lelmweg 4 an das Plangebiet anlehnt, und im Hinblick auf die Bedürfnisse des ländlichen Raums wird innerhalb des Bebauungsplanes Lelmweg-Neufassung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt, mit dieser Festsetzung dem dringenden Wohnraumbedarf innerhalb der Ortslage Rechnung zu tragen.

Hier wird also das Ziel verfolgt, im Anschluß an den gewachsenen Dorfkern die begonnene Wohnbebauung dieses Teils der Ortslage unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur fortzusetzen.

Darüber hinaus befindet sich im südwestlichen Plangeltungsbereich bereits ein zweigeschossiges Doppelhaus. Aus den dargelegten Sachverhalten ergibt sich, daß mit der gewählten besonderen Art der baulichen Nutzung (WA gegenüber einem MDe) die beabsichtigte Planung der Gemeinde Süpplingen unter Berücksichtigung des Bestandes am besten wiedergegeben wird.

Die in Rede stehende Fläche lehnt sich an den wohnbaulichen Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches und das wohnbaulich geprägte Umfeld an, zumal die ehemalige Hofstelle im Osten abgerissen und der landwirtschaftliche Betrieb an der Thymianstraße 3 vollends aufgegeben wurde. Somit sind auch Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Süpplingen hat sich intensiv mit den verschiedenen Belangen, auch mit denen der Landwirtschaft, auseinandergesetzt und hat diese geprüft. Sie kommt deshalb zu dem Ergebnis, daß unter Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander, besonders im Hinblick auf die Belange des Wohnens und der Landwirtschaft, die Planfestsetzungen beibehalten werden (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Dt. Telekom AG, Stellungnahme vom 08.01.96

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Göttingen, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Ressort BZN 66, Telefon (0531) 272-3601, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Außerdem bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

Beschluß:

In Ergänzung des Schreibens vom 13.06.1991 erfolgt auf die Stellungnahme der Telekom zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung ein gesonderter Hinweis in der Begründung. Nach Bekanntmachung wird der Telekom ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes übersandt.

ÜZH Helmstedt, Stellungnahme vom 09.01.96

Die uns mit Schreiben der Gemeinde Süpplingen vom 18.12.95 übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.05.1991. Weitere Anregungen sind aus unserer Sicht nicht vorzubringen.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Mit Schreiben vom 30.05.1991 hatte die Überlandzentrale Helmstedt folgendes ausgeführt:

Die uns übersandten Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplan haben wir im Hinblick auf unsere Belange überprüft und nehmen dazu nachfolgend Stellung.

Zunächst bitten wir Sie, im Verteiler die Adresse unseres Betriebsbereiches Helmstedt auszuweisen, der für das angesprochene Gebiet zuständig ist.

Im Bebauungsplan ist aufgrund der ursprünglich vorgesehenen Besiedlung eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Transformatorenstation ausgewiesen. Diese Station kann bei der jetzt geplanten Bebauung entfallen.

Innerhalb des Baugebietes bestehen bereits zwei Wohnhäuser. Wir nehmen an, daß der Fortbestand dieser Häuser und deren Zuwegung gesichert ist, deshalb bitten wir Sie, den Bebauungsplan bzw. den Bauentwurf entsprechend einzubessern.

Im Baugebiet selbst haben wir für die ursprünglich vorgesehene Bebauung Versorgungskabel ausgelegt, deren Trassen Sie dem zu Ihrer Information beigefügten Lageplan entnehmen können.

Wir gehen davon aus, daß der Fortbestand der rot dargestellten Trassen gesichert ist. Auf den gelb gekennzeichneten Strecken kann im Zuge der Besiedlung bzw. Begründung eine Demontage unserer Netzanlagen erforderlich werden. Die detaillierte Festsetzung des jeweiligen Abbruchs und des evtl. notwendigen Ersatzbaues kann jedoch erst nach genauer Kenntnis über den Zuschnitt der Grundstücke und die Anordnung der Neubauten bzw. der Grünfläche erfolgen. Wir bitten Sie deshalb, uns über Ihre diesbezüglichen Planungen möglichst frühzeitig in Kenntnis zu setzen.

Zugleich bitten wir Sie, die Erwerber der Baugrundstücke über den Bestand unserer im Betrieb befindlichen Netzanlagen zu informieren und darauf hinzuweisen, daß die entsprechenden Kabellagepläne bei uns angefordert werden können.

Zur Versorgung der Neubauten mit elektrischer Energie bedarf es einer Erweiterung unseres Niederspannungsnetzes. Die Kosten dieser Maßnahmen werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVB Elt V)" den Bauträgern angelastet.

Wir hoffen, Ihnen die zur weiteren Bearbeitung notwendigen Informationen gegeben zu haben, stehen jedoch für Rückfragen gern zu Ihrer Verfügung.

Beschluß:

Auf die Stellungnahme der ÜZH vom 30.05.1991 erfolgte bereits zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Staatl. Forstamt Schöningen, Stellungnahme vom 22.01.96

keine Bedenken

Es wird aber zusätzlich angeregt, bei der vorgesehenen "Strauch - Baumhecke" nicht nur heimische Arten zu verwenden, sondern auch Pflanzen heimischer Herkunft.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Anregung des Staatlichen Forstamtes Schöningen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Gemeinde Süpplingen beabsichtigt, eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten herbeizuführen. Pflanzen heimischer Herkunft würden dieser Vorgabe insofern widersprechen, als sie sich nicht an die natürliche Vegetation anlehnen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Begriff "heimische Herkunft" auch für fast alle fremden Zucht- und Zierformen zutrifft.

Heimische Gehölze fördern hingegen die Artenvielfalt der örtlichen Flora und Fauna und bilden damit ein Glied im natürlichen Ökosystem.

Bez.-Hannover, Kampfmittelbes.-Dienst., Stellungnahme vom 17.01.96

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

Beschluß:

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgt auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Braunschweig, Kampfmittelbeseitigungsdienst ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
- 3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung
- 3.13 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
- 3.14 Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neu auszubauende Erschließungsstraße wird an die vorhandene Straßenführung anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind z. Zt. keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straße wird durch die Gemeinde Süplingen vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "LELMWEG - NEUFASSUNG, Gemeinde Süplingen,
Samtgemeinde Nord-Elm

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	/
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungs- anlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	90.000,00
Gesamtkosten	rd. DM	90.000,00
3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	90.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	81.000,00
Anteil der Gemeinde	rd. DM	9.000,00
4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren- haushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal- kosten, Abwasser	rd. DM	/

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.05.1991 bis 21.06.1991 öffentlich ausgelegen.

Die überarbeitete Begründung hat mit den geänderten zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (3) BauGB erneut vom 20.12.1995 bis 25.01.1996 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.01.1996 durch den Rat der Gemeinde Süpplingen beschlossen.

Süpplingen, den 06.Juni 1996

gez. Schulze

.....

(Bürgermeister)

gez. Kleine-Horst

.....

Siegel (Gemeindedirektor)