

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Wolsdorf über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wolsdorf im Norden und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wolsdorf (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung)

GEMEINDE WOLSDORF, SAMTGEMEINDE NORD-ELM

Mit der vorgelegten Satzung beabsichtigt die Gemeinde Wolsdorf, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig festzulegen und einzelne Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zugerechnet werden mußten, zur Abrundung einzubeziehen. Letzteres geschieht im besonderen im Übergangsbereich zwischen der gewachsenen Ortslage und der in den 50er Jahren entstandenen Siedlung an der Westseite der Bahnhofstraße. Hier sind mit den Flurstücken 21 und 22 Flächen vorhanden, deren bauliche Inanspruchnahme naheliegt.

Die Satzung ist mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar, zumal es sich um einen Bereich handelt, in dem bereits zum großen Teil Gebäude vorhanden sind. Um bei künftigen Bauanträgen für die betreffenden Flächen die Maßstäblichkeit im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB gewährleisten zu können, wird ein Teil der vorhandenen Bebauung in den Geltungsbereich dieser Satzung mit einbezogen.

Es stehen somit ausreichend beispielhafte Gebäude als Orientierungsrahmen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Ausnutzbarkeit sowie die Gestaltung der Gebäude zur Verfügung, damit sich bauliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Regelungsbedürfnis besteht nur im nördlichen Teil der Ortslage, da sich im Süden Wolsdorfs durch die neuen geplanten Wohngebiete die Frage der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht stellt.

Das Wohngebiet im Norden der Ortslage wurde in den Plangeltungsbereich integriert, um die fingerartige Entwicklung in die Landschaft zu begrenzen.

Die Abgrenzung bzw. Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgt also im Norden der Ortslage durch die vorhandene Wohnbebauung an der Bahnhofstraße.

Der in der Planskizze dargestellte Teilbereich wird nunmehr durch die festgelegte Grenze erfaßt.

Die Aufstellung der vorliegenden Satzung wird erforderlich, um innerhalb der Ortslage Wolsdorf die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen.

Die Erschließung des Gebietes ist ausreichend gesichert, die Ver- und Entsorgung dieses Bereiches kann aus den bestehenden Netzen weiterentwickelt werden.

Durch die vorliegende Satzung entstehen der Gemeinde Wolsdorf keine Kosten durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.

Der Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und der exakten Darstellung auf einer Flurkarte im Maßstab M 1 : 1.000 für die Gemeinde Wolsdorf erarbeitet.

Für den außerhalb der OD an der freien Strecke der Kreisstraße 18 gelegenen Teil des Flurstückes 17/2, der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung liegt, wurde nachrichtlich eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in die Karte übernommen.

Die Nutzungsbeschränkungen aus § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes sind in der Lengede der Karte vermerkt.

NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, weist mit Schreiben vom 21.07.1994 darauf hin, daß es bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen kann, die im Plangebiet zu dulden sind.

Gleiches gilt bei der Nutzung des Wirtschaftsweges durch landwirtschaftlichen Verkehr.

Bei den angrenzenden Betrieben handelt es sich um Ackerbaubetriebe.

Hier kann es mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens durch Staub und Lärm (Getreidetrocknung etc.) geben. Insbesondere in den Hauptarbeitszeiten kann es zu Beeinträchtigungen in den Abendstunden kommen, die zu dulden sind.

Der angrenzende Wirtschaftsweg ist z. Zt. noch unbefestigt.

Hier wäre nach Ansicht der Landwirtschaftskammer zu überlegen, ob nicht eine tragfähige Teerdecke erforderlich ist. Es wird weiter darauf hingewiesen, daß bei Transportfahrten mit Rübenfahrzeugen der Weg so geschädigt werden kann, daß hier Bauwillige ihr Grundstück mit einem normalen Pkw nicht mehr erreichen können. Die Kosten zur Erstellung eines tragfähigen Weges (erforderliche Tragfähigkeit rd. 40 t) sind von den Bauwilligen zu tragen.

Die Landwirtschaftskammer hält die Erstellung eines tragfähigen Weges auch aus Gründen der zu verlegenden Leitungen sinnvoll, da diese sonst ebenfalls geschädigt werden können.

Bei Berücksichtigung der o. g. Punkte bestehen vonseiten der Landwirtschaftskammer zur Satzung der Gemeinde Wolsdorf keine Bedenken.

- Ver- und Entsorgung

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall weist mit Schreiben vom 31.05.1994 darauf hin, daß zur Vermeidung von Abflußverschärfungen in den Gewässern geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zur späteren Zeit vorgesehen werden sollten.

Es wird weiter mitgeteilt, daß die in der Satzung genannte nördliche Ortslage Wolsdorf im Einzugsbereich (Zone II) des Brunnens Wolsdorf liegt. Die im Zuge weiterer Bebauung durchzuführenden Maßnahmen, z.B. Abwasserbeseitigung, Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl EL), Straßenbau, sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Verfahren gem. § 34 (5) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und 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 Wolsdorf hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 08.06.95

Die Gemeinde beabsichtigt, für den nördlichen Teil der Ortslage Wolsdorf die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig festzulegen und bei dieser Gelegenheit einzelne Grundstücke, die bisher dem Außenbereich zugerechnet werden mußten, zur Abrundung einzubeziehen. Letzteres geschieht insbesondere im Übergangsbereich zwischen der gewachsenen Dorflage und der in den Fünfzigerjahren entstandenen Siedlung an der Westseite der Bahnhofstraße, wo mit den Flurstücken 21 und 22 Flächen vorhanden sind, deren bauliche Inanspruchnahme naheliegt.

Gegen die verfolgte Absicht habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken, leiste aber die nachfolgenden Planungsbeiträge mit der Bitte um Beachtung.

Beschluß:

Daß der Landkreis zur vorliegenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Wolsdorf keine grundsätzlichen Bedenken hat, wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

1. Die in der Begründung zu der Satzung dargestellten Überlegungen gehen in einem zentralen Punkt von falschen Voraussetzungen aus: Es heißt dort, der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nord-Elm habe die jetzt ausgewiesene Fläche bereits dem Innenbereich zugeordnet. Der Flächennutzungsplan ist jedoch für die Zuordnung einer Fläche zum Innen- oder Außenbereich ohne Bedeutung, sondern es kommt entscheidend auf die örtliche Situation und insbesondere die vorhandene Bebauung an. Der Bebauungszusammenhang und damit der Innenbereich endet in der Regel sogleich hinter dem letzten vorhandenen Gebäude. Insoweit stellt sich bereits die Ziehung der Grenzlinie um die Flurstücke 16 und 17/2 herum als "Einbeziehen" im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dar. Das erfordert mindestens eine Korrektur der Begründung, ich rege aber darüber hinaus, auch an, die gewählte Grenzlinie daraufhin zu überprüfen.

Beschluß:

Die Begründung zur Satzung wird korrigiert.

Die Grenzlinie wird enger an den Gebäudebestand herangelegt.

Das Flurstück 16, der nördlich des Grabens gelegene Teil des Flurstückes 18/2 und der nördlich des Grabens gelegene Teil des Flurstückes 17/2 (mit Ausnahme eines 10 m Abstandes zu den vorhandenen Nebengebäuden) liegen nicht mehr innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) BauGB.

Begründung:

Die Änderung der Grenzziehung wird vorgenommen, da der Bebauungszusammenhang und damit der Innenbereich aufgrund der örtlichen Situation hinter dem letzten vorhandenen Gebäude endet.

2. Für die restriktivere Bestimmung der Grenzlinie auf den Flurstücken 16, 17/2, 18/2 und 23/5 sprechen aus meiner Sicht auch noch andere Gesichtspunkte: Erstens handelt es sich dort um Haus- und Hofgärten, die mit ihrem kleinräumlich wechselnden Baumbestand nicht nur ganz wesentlich das Orts- und Landschaftsbild prägen, sondern auch wesentliche Bedeutung als Lebensstätte für verschiedene Pflanzen- und Tierarten haben. Mit solchen Gärten - zumal wenn sie älteren Baumbestand aufweisen - sollte sehr bedachtsam umgegangen werden. Zweitens handelt es sich bei der Hofanlage Bauernstraße 4 um ein Baudenkmal, in dessen Umgebung Baumaßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen haben. Von daher kann ich mir eine zusätzliche Bebauung auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes 23/5 kaum vorstellen.

Beschluß:

Den Anregungen des Landkreises, eine restriktivere Bestimmung der Grenzlinie auf den Flurstücken 16, 17/2, 18/2 und 23/5 vorzunehmen, wird gefolgt.

Das Flurstück 16, der nördlich des Grabens gelegene Teil des Flurstückes 18/2 und der nördlich des Grabens gelegene Teil des Flurstückes 17/2 (mit Ausnahme eines 10 m Abstandes zu den vorhandenen Nebengebäuden) liegen nicht mehr innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) BauGB.

Die Abgrenzung innerhalb des Flurstückes 23/5 wird so vorgenommen, daß die hinterste Linie des am nördlichsten gelegenen Nebengebäudes im Flurstück 19/3 nach Osten hin aufgegriffen und verlängert wird. Diese Grenzziehung trifft nach Norden hin nun auf die westliche Grenze des Flurstücks 21.

Begründung:

Die Grenzziehung wird in dem vom Landkreis dargelegten Sinne im wesentlichen dem baulichen Bestand angepaßt.

Diese Änderungen der Grenzziehung erfolgen, da der Bebauungszusammenhang und damit der Innenbereich aufgrund der örtlichen Situation hinter dem letzten vorhandenen Gebäude endet sowie zur ausreichenden Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Belange des Denkmalschutzes (Hofanlage Bauernstraße 4).

3. Drittens berührt die mit der Satzung festzuschreibende Grenzlinie im Westen die Kreisstraße 18 und im Osten die Kreisstraße 20. Bei der Kreisstraße 18 befindet sich die Grenze der Ortsdurchfahrt in Kilometer 2,078; diesen Punkt habe ich in dem anliegenden Kartenausschnitt gekennzeichnet. Das bedeutet, daß die Flurstücke 16 und 17/2 bereits die freie Strecke der Kreisstraße berühren und also den Nutzungsbeschränkungen aus § 24 des Nds. Straßengesetzes, nämlich der Bauverbotszone und dem Anschlußverbot, unterliegen. Aus diesem Grunde sind das Flurstück 16 und der nördliche Teil des Flurstückes 17/2 nur beschränkt baulich nutzbar; die vorgesehene Grenzlinie weckt hier also Hoffnungen, die sich unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht realisieren lassen. Auch dies spricht dafür, die Grenzlinie enger an den Gebäudebestand anzunähern; im übrigen sollten die Bauverbotszone und das Anschlußverbot gem. § 9 Abs. 6 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in der Karte zur Satzung vermerkt werden.

Bei der Kreisstraße 20 wird ausschließlich die Ortsdurchfahrt berührt; deren Grenze befindet sich in Kilometer 1,109 und damit genau dort, wo die Grenzlinie die Straße überquert.

Beschluß:

Die Bauverbotszone und das Anschlußverbot gem. § 9 (6) i.V.m. § 34 (4) BauGB wird in der Karte zur Satzung nachrichtlich übernommen. Diese bezieht sich auf einen Teil des Flurstückes 17/2 an der freien Strecke der Kreisstraße 18 außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt bei Kilometer 2,078. Die Hinweise zur Kreisstraße 20 werden zur Kenntnis genommen.

Die Grenzlinie wird enger an den Gebäudebestand herangelegt.

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme dient der Eindeutigkeit und Rechtsklarheit. Die Änderungen der Grenzziehung erfolgen, da der Bebauungszusammenhang und damit der Innenbereich aufgrund der örtlichen Situation hinter dem letzten vorhandenen Gebäude endet.

4. Altablagerungen und sonstige Bodenverunreinigungen im Bereich der Grenzlinie und der einbezogenen Flächen sind aus meinen Unterlagen nicht ersichtlich. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von der Verpflichtung, zu dieser Frage ggf. auch andere Quellen auszuwerten.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Die Erschließung der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke soll offenbar über das Flurstück 155 erfolgen. Das setzt zu gegebener Zeit die Eintragung entsprechender Baulasten oder die Begründung von Mieteigentum voraus.

Beschluß:

Die Einbeziehung von drei Grundstücken in den Innenbereich rechtfertigt eine privatrechtliche Erschließung über das Flurstück 155. Eine öffentliche Erschließung durch die Gemeinde Wolsdorf ist nicht vorgesehen. Weitergehende Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sein.

Eine Kostenbelastung entsteht der Gemeinde aus der Durchführung der als Entwurf vorliegenden Satzung nicht.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 31.05.95

Zu Ihrem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Vermeidung von Abflußverschärfungen in den Gewässern sollten geeignete Maßnahmen, wie z.B., die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung vorgesehen werden.

Die in der Satzung genannte nördliche Ortslage Wolsdorf liegt im Einzugsgebiet - in der Zone II - des Brunnens Wolsdorf - siehe Kartenausschnitt -. Die im Zuge weiterer Bebauung durchzuführende Maßnahmen - z.B. Abwasserbeseitigung, Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl EL), Straßenbau - sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen. Dieser Hinweis ist in die Satzung aufzunehmen.

Der Landkreis Helmstedt erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Beschluß:

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgt auf die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 30.05.95

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen.

1.

Die von Ihnen in der Begründung zu o.a. Satzung nachrichtlich aufgeführten Hinweise, die wir mit Schreiben vom 21.07.1994 vorgebracht hatten, gelten auch für das erweiterte Gebiet.

2.

Darüber hinaus ermöglicht die vorgesehene Erweiterung des Innenbereiches am nordwestlichen Rand des Dorfes (jetzige Gärtnerei) zukünftig eine Bebauung mit mehreren Wohnhäusern. Ca. 200 m nordwestlich davon liegt im Außenbereich der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Minge, der eine intensive Schweinemast mit ca. 80 VE betreibt. Derzeit ist der Abstand zwischen der Aussiedlung und dem Dorfgebiet ausreichend. Sollte der benachbarte Dorfrand aber mehr den Charakter eines Wohngebietes erhalten, so wäre der Abstand zu dem bestehenden Schweinemastbetrieb zu überprüfen. Letzterer hätte dann u.U. keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, wäre also in seiner betrieblichen Entwicklung gehemmt.

Um diese mögliche Konfliktsituation zu vermeiden, halten wir es für erforderlich, die Innenbereichsgrenze an der Nordseite der bestehende Gewächshäuser verlaufen zu lassen.

Wenn die o.g. Punkte berücksichtigt werden, bestehen gegen die Ab-
rundungssatzung keine Bedenken

Beschluß:

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgte auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 21.07.1994 bereits ein gesonderter Hinweis in der Begründung. Die Innenbereichsgrenze im Nordwesten der Ortslage wird in dem von der Landwirtschaftskammer dargelegten Sinne enger an die Bebauung, und damit an die bestehenden Gewächshäuser, herangelegt.

Begründung:

Die Änderung der Grenzziehung im nordwestlichen Bereich der Ortslage dient auch zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange. Im übrigen sind Erweiterungsmöglichkeiten des im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes über § 35 BauGB realisierbar.

Oberfinanzdir. Hannover, Stellungnahme vom 15.05.95

Ich habe die mit Ihrem Schreiben vom 5. Mai 1995 übersandten Unterlagen für die o.a. Bauleitplanung erhalten.

Im Rahmen neuer Zuständigkeitsregelungen in meiner Verwaltung haben die Ortsdienststellen erweiterte Befugnisse erhalten. Ich bitte mich künftig an Bauleitplanungen nicht mehr zu beteiligen und stattdessen nur noch das zuständige Bundesvermögensamt Braunschweig, Postfach 15 63, 38005 Braunschweig anzuschreiben.

Soweit nicht schon erfolgt, bitte ich das genannte Bundesvermögensamt in den entsprechenden Verteiler aufzunehmen.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bundesvermögensamt wurde am Verfahren gem. § 34 (5) BauGB beteiligt und hat mit Schreiben vom 31.05.1995 keine Bedenken geäußert.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 08.06.95

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 raumordnerische Anregungen oder Bedenken äußern, bitte ich um Durchschrift Ihrer Stellungnahme.

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

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der zu dem Aufstellungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 21.06.1995 durch den Rat der Gemeinde Wolsdorf als Begründung zur Satzung gem. § 34 (4) BauGB (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung) beschlossen.

Wolsdorf, den 21.06.1995

Der Gemeindedirektor

gez. Kleine-Horst

(Kleine-Horst)

Der Bürgermeister

gez. Schmidt

(Schmidt)

L.S.

