



Begründung

zum Bebauungsplan "Nördlich des Ehlershäuser Weges", Nr. 2 - 11

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Abgrenzung des B-Plangebietes
3. Entwicklung aus dem F-Plan
4. Ziel des B-Planes
5. Nutzungskonzept/Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Städtebauliche Werte
7. Versorgungs- und Abwasseranlagen
8. Wasserschutzzone, Bodenabbau und Immissionen
9. Belange von Natur und Landschaft
10. Verkehrliche Erschließung
11. Kosten
12. Infrastruktureinrichtungen
13. Finanzierung
14. Bodenordnerische Maßnahmen
15. Nachteilige Auswirkungen
16. Verfahren

1. Allgemeines

Das Gebiet von Ramlingen-Ehlershausen ist ländlich strukturiert. Es zeigt sich, daß - wie an anderen Orten auch - nach Reiten als Freizeitbeschäftigung eine große Nachfrage besteht.

Das Reiten wird ausgeübt in der freien Natur, in dafür vorgesehenen Freianlagen oder in Reithallen.

Im Stadtteil Ramlingen-Ehlershausen wohnen z.Z. ca. 3400 Einwohner. Es sind dort bereits 2 Reitervereine entstanden, die zusammen ca. 150 Mitglieder haben.

Der Reitverein Ramlingen-Ehlershausen hat nördlich des Trakehnerweges eine Reithalle mit Stallungen sowie entsprechende Freianlagen.

Die Reitergemeinschaft Ramlingen hat seit 2 Jahren die südliche Teilfläche des Flurstücks 8/6, Flur 2, Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen gepachtet. Sie beabsichtigt, dort eine Reithalle mit Stallungen sowie einen Reitplatz mit Pferdeweide zu errichten.

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültige F-Plan stellt diese Flächen noch als Fläche für Abgrabungen dar. Es ist daher beabsichtigt, den F-Plan in Grünfläche mit dem Nutzungshinweis "Reitplatz/Reithalle" zu ändern. Nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde auch die öffentliche Auslegung der F-Planänderung bereits durchgeführt.

Den eingegangenen Stellungnahmen ist zu entnehmen, daß die beabsichtigte Planung an dieser Stelle verwirklicht werden kann.

2. Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet umfaßt den südlichen Teil des Flurstücks 8/6. Es liegt in der Flur 2 des Stadtteils Ramlingen-Ehlershausen und beinhaltet eine Fläche von ca. 27.695 m².

Das B-Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von einer rechtwinklig von der Ostgrenze des Flurstücks 14 ausgehenden 162 m langen Geraden. Vom Endpunkt dieser Geraden verspringt die Nordgrenze dann um 25 m nach Süden (parallel zur Straße "Im Sonneneck") und verläuft von dort rechtwinklig zur Westgrenze der Straße "Im Sonneneck",
- im Osten vom Einmündungspunkt der Nordgrenze in die Westgrenze der Straße "Im Sonneneck" auf einer Länge von 84 m entlang der Straßengrenze bis zur Nordgrenze des Flurstücks 8/2,
- im Süden von den Nordgrenzen der Flurstücke 8/2, 8/4, 8/7, 8/3, 10; von dort auf der Westgrenze des Flurstücks 10 bis zum Ehlershäuser Weg, ab dort (Zufahrtsbereich zur Grube) bis zur Ostgrenze des Flurstücks 12/1, dieser folgend bis zur Nordgrenze des Flurstücks und daran entlang bis zur Ostgrenze des Flurstücks 13 und
- im Westen die 162 m lange Westgrenze wird von den Ostgrenzen der Flurstücke 13 (tlw.) und 14 (tlw.) gebildet.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen.

Die Flurstücksangaben basieren auf dem Stand des Katasters vom 27.05.1982.

3. Entwicklung aus dem F-Plan

Wie schon im Kapitel 1 erwähnt, wird der gültige F-Plan vom 21.08.1980 in verschiedenen Punkten geändert.

U.a. soll der südliche Bereich des Flurstücks 8/6 - aus dem seit Jahren Sand und Kies gewonnen wird - der jetzigen Planungsabsicht entsprechend als Grünfläche mit dem Nutzungszusatz "Reitplatz/Reithalle" dargestellt werden.

Während der bereits durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der 1. Änderung des F-Planes, wurden keine Bedenken oder Anregungen zu dieser Planung vorgetragen.

Ein weiterer Punkt der F-Planänderung ist die Darstellung der Westseite der Straße "Im Sonneneck" als Allgemeines Wohngebiet.

Gegen diese Darstellung gab es lediglich seitens des Forstamtes Einwände. Zweckmäßigerweise wird dieser Bereich trotzdem gleich mit in den B-Plan einbezogen, um auf diese Weise auch die Fragen der Abgrenzung der Nutzungen "Reitanlage/Wohngebiet" bei gleichzeitiger Erhaltung des dazwischenliegenden Waldstreifens zufriedenstellend lösen zu können.

Die Festsetzungen des B-Planes sind auf die geänderten Darstellungen des F-Planes abgestimmt, so daß eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem F-Plan vorliegt.

4. Ziel des B-Planes

Eine Anzahl von Bürgern sucht nach Möglichkeiten, dem Reiten als sportliche Freizeitbeschäftigung nachgehen zu können.

Diese Sportart kann aber nur dann betrieben werden, wenn gewisse Voraussetzungen vorliegen. So muß neben der Reitanlage auch die Unterbringung der Pferde derjenigen Bürger gesichert sein, die nicht der Landwirtschaft angehören. In Wohngebieten ist nämlich entsprechend den Nutzungsabstufungen der Baunutzungsverordnung rechtlich keine Möglichkeit gegeben, Pferde zu halten.

Damit der Reitsport auch in der kalten Jahreszeit durchgeführt werden kann, ist neben Ställen die Reithalle eine wesentliche Voraussetzung zur kontinuierlichen Durchführung dieser Sportart.

Der konkrete Anlaß zur Aufstellung dieses B-Planes liegt in einem Antrag der Reitergemeinschaft Ramlingen von 1979 e.V., die, wie schon im Kapitel 1 erwähnt, bereits die erforderliche Fläche gepachtet hat und beabsichtigt, dort eine Reithalle mit Stallungen zu errichten.

Mit der Realisierung des B-Planes wird erreicht, daß

- eine Anzahl von Bürgern der sportlichen Freizeitbeschäftigung Reiten nachgehen kann,
- das Reiten ganzjährig betrieben werden und
- die Reitpferde zentral untergebracht werden können.

Die Realisierung derartiger Objekte durch Vereine ist durchaus gängig und verdient wegen der sich daraus ergebenden Erweiterung der Freizeitmöglichkeiten für diesbezüglich interessierte Bürger auch eine dahingehende Förderung, daß gemeindlicherseits die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollten, soweit dies machbar ist. Im vorliegenden Fall gibt es keine Probleme, weil der Verein bereits über eine entsprechende Fläche verfügt und vom planerischen Standpunkt gegen die angestrebte Verwendung dieser Fläche keine Bedenken bestehen. Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind wegen der morphologischen Verhältnisse (Lage in einer Grube) und die im B-Plan enthaltenen Detailregelungen nicht zu erwarten, bzw. auf ein zumutbares Minimum begrenzt.

Durch die gleichzeitige Regelung der Bebauungsmöglichkeiten an der Westseite der Straße "Im Sonneneck" wird der Anschlußbereich des Reitgeländes bauleitplanerisch unter besonderer Berücksichtigung der naturschützerischen Belange gleich mitgelöst, so daß der B-Plan für diesen Bereich ein schlüssiges Gesamtkonzept darstellt.

Durch die planerische Festsetzung einer größeren Fläche für Stellplätze auf dem Gelände selbst wird bezweckt, den Ehlershäuser Weg weitgehend von den parkenden Autos der Vereinsmitglieder freihalten zu können.

5. Nutzungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Reitanlage soll von der Ramlinger Reitergemeinschaft von 1979 e.V. geführt werden. Die Art der Nutzung wurde als private Grünfläche mit der Nutzung "Reitplatz/Reithalle" festgesetzt.

Die private Grünfläche wird nach dem städtebaulichen Grundsatz - so wenig wie möglich aber so viel wie erforderlich - gegliedert.

Es erscheint richtig, die überbaubaren Flächen im Südostbereich anzuordnen, um die Freianlagen nach Norden, also zur freien Landschaft hin, vorzusehen. Durch die Lage in einer Grubensohle und die Bepflanzung der Böschungen, ist sowohl eine optische Abschirmung gegen die Wohnbebauung, als auch eine weitere Trennwirkung durch den Höhenversatz gegeben. Eine andere Lage der überbaubaren Fläche ist auch daher nicht ohne weiteres möglich, weil die Reitergemeinschaft nur etwa die Hälfte der jetzt im B-Plan festgesetzten Fläche gepachtet hat.

Der Westbereich muß noch einige Zeit für die Zufahrt zur Sandabbaustelle freigehalten werden. Danach kann auch diese Fläche zur Gestaltung der Freianlagen mit einbezogen werden.

Im Westbereich ist auch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, die Wagen - ggf. auch mit Pferdeanhänger - dort abstellen zu können, so daß der Ehlershäuser Weg zu diesem Zweck nicht in Anspruch genommen werden muß. Eine zweckmäßige Aufteilung dieser Fläche könnte z.B. darin bestehen, 3 Reihen (in Nord-Süd-Richtung) für Queraufstellung der Fahrzeuge vorzunehmen.

Wenn man dabei die 1. Reihe ganz nach Westen legt und zwischen der 1. und der 2. Reihe einen Zufahrtsstreifen anlegt, könnten die 2. und die 3. Reihe direkt aneinander stoßen, so daß je nach Bedarf von Gespannen zwei gegenüberliegende Plätze benutzt werden können bzw. diese anderenfalls einzeln zur Verfügung stehen. Zur Funktionsfähigkeit dieser Lösung ist es allerdings erforderlich, daß von Osten eine Zufahrtsmöglichkeit zur 3. Reihe besteht. Da diese Voraussetzung wegen der Zufahrtsrampe nicht auf der ganzen Länge der infrage kommenden Flächen ohne weiteres gegeben ist, wurden die Geländeverhältnisse bei der Festsetzung der Stellplatzfläche entsprechend berücksichtigt.

In der Grünfläche können alle zweckgebundenen Bauvorhaben errichtet werden. Damit diese aber nicht innerhalb des Plangebietes an beliebiger Stelle errichtet werden und somit der Charakter einer Grünanlage verloren geht, ist eine überbaubare Fläche von 60 x 50 m vorgesehen. Innerhalb der überbaubaren Fläche besteht für den Betreiber/Planer die Möglichkeit, die zweckgebundenen Bauvorhaben bis zu einer max. Grundfläche von 2.000 m² zu errichten. Die für den Reitport erforderlichen Außenanlagen dürfen innerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

Mit der Festsetzung der eingeschossigen Bebauung und der Begrenzung auf eine Grundfläche von max. 2.000 m² wird erreicht, daß das Bauvorhaben am Ortsrand eine der Situation angemessene Größe behält.

Soweit in diesem Fall erforderlich, erscheint hier die Festsetzung der offenen Bauweise angebracht.

Mit der 1. Änderung des F-Planes wird auch die Voraussetzung für die Bebauung der Westseite der Straße "Im Sonneneck" geschaffen. Ursprünglich war vorgesehen, diese Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt über einen weiteren Bebauungsplan zu regeln. Bei den Überlegungen über die Aufstellung des B-Planes "Reithalle/Reitanlage" zeigte es sich jedoch, daß es zweckmäßig ist, aufeinander abgestimmte Regelungen für den Gesamtbereich zu treffen. Daher ist jetzt auch noch ein Teil Allgemeines Wohngebiet Gegenstand des B-Planes.

Hierfür gelten folgende Festsetzungen:

- offene Bauweise (nur Einzelhäuser)
- eingeschossige Bebauung
- Mindestgrundstücksgröße 800 m²
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschoßflächenzahl 0,3

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die zusätzlich entstehenden Häuser in etwa in den vorhandenen Rahmen einfügen, der aus freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen gut eingegrüntem Grundstücken besteht. Eine solche aufgelockerte Bebauung soll auch am Ortsrand beibehalten bleiben, wobei jedoch eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² ausreichend erscheint. Insgesamt können auf den überbaubaren Flächen etwa 3 neue Häuser entstehen.

Im Bereich zwischen der künftig als Reitanlage genutzten Gruben-
sohle und den überbaubaren Flächen an der Straße "Im Sonneneck" ist
ein Waldstreifen. Dieser ist aus vielerlei Sicht von Bedeutung und
daher durch Festsetzungen des B-Planes vollständig in seinem Bestand
geschützt. Der ins Wohngebiet hineinragende Teil hat eine Breite von
9,50 m. Hinsichtlich seiner Erhaltung dürfte aber abgesehen von der
Festsetzung ohnehin ein gewisses Interesse der künftigen Bauherren
bestehen, weil diese Bepflanzung letztlich nicht nur eine Abschirmung
gegen die Reitanlage darstellt, sondern durch ihre Lage in der Haupt-
windrichtung gleichzeitig einen Windschutz für die Häuser bildet, da
nach der Grube gleich die freie Feldmark beginnt.

Die überbaubaren Flächen selbst liegen auf einer freien Fläche, so
daß bei ihrer Bebauung keine Bäume und Sträucher beseitigt werden
müssen.

Ein Erfordernis zur Festsetzung eines besonderen Spielplatzes besteht
nicht. Einmal ist der rechnerische Bedarf aufgrund des Nieders. Spiel-
platzgesetzes für etwa 3 Einfamilienhäuser sehr gering und zum anderen
sind durch die Lage am Ortsrand und die relativ großen Grundstücke ge-
nügend Frei- und Spielflächen vorhanden.

6. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Bebauungsplanes:	ca. 27.695 m ² = 100 %
Private Grünfläche:	ca. 25.020 m ² = 90,3 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.675 m ² = 9,7 %

Aufteilung der Gebietsarten in sich:

a) Private Grünfläche	
Gesamtfläche	ca. 25.020 m ² = 100 %
überbaubare Fläche (=Lage- spielraum für die baulichen Anlagen)	ca. 3.000 m ² = 12,0 %
maximal überbaubare Grund- stücksfläche	ca. 2.000 m ² = 8,0 %
Stellplätze	ca. 1.100 m ² = 4,4 %
Fläche auf der für den Reit- sport zweckgebundene Außenan- lagen errichtet werden dürfen	ca. 12.000 m ² = 48,0 %
Pflanzstreifen	ca. 1.700 m ² = 6,8 %
zu erhaltende Bepflanzung	ca. 3.800 m ² = 15,2 %
b) Allgemeines Wohngebiet	
Gesamtfläche	ca. 2.675 m ² = 100 %
überbaubare Fläche	ca. 924 m ² = 34,5 %
zu erhaltende Bepflanzung	ca. 780 m ² = 29,2 %

7. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Durch die Hastra, Betriebsstelle Engensen, wird das Plangebiet mit Elektrizität versorgt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Hannover.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die städt. Kanalisation vorzunehmen.

Der Höhenunterschied zwischen dem zu bebauenden Gelände des Reitervereins und dem Schmutzwasserkanal beträgt ca. 3 - 4 m. Zur schadfreien Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Schmutzwassers ist es deshalb erforderlich, daß privaterseits eine Schmutzwasserhebeanlage errichtet wird.

Hinsichtlich des anfallenden Regenwassers ist eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Dies gilt auch für die Grünfläche, wobei dort allerdings wegen der Lage innerhalb der Schutzzone III a des Wasserwerkes Ramlingen das von den Stellplatzflächen ablaufende Wasser in die Kanalisation einzuleiten ist.

8. Wasserschutzzone, Bodenabbau und Immissionen

Das B-Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III a des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Ramlingen der Harzwasserwerke des Landes Niedersachsen.

Das Schmutzwasser wird daher auch, wie unter Kapitel 7 beschrieben, vollständig in den städtischen Schmutzwasserkanal geleitet.

Der Bodenabbau auf dem Flurstück 8/6 ist schon sehr weit fortgeschritten. Z.Z. können aber noch ca. 30.000 cbm auf dem nördlichen Teil des Flurstücks abgebaut werden. Abgebaut wird im Trockenverfahren. Die Grubensohle ist bzw. wird etwa 4 - 5 m gegen das vorhandene Terrain abgesenkt.

Ziel der als Folge des Bodenabbaus vorgesehenen Rekultivierung ist die Bepflanzung der Böschungen mit Bäumen und Sträuchern. Dieser Gedankengang ist im B-Plan mit der Festsetzung eines 7 m breiten Pflanzstreifens, auf dem eine geschlossene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b Bundesbaugesetz erfolgen soll, ebenfalls aufgenommen worden.

Der Pflanzstreifen trennt die am Ehlershäuser Weg liegende Wohnbebauung von der Nutzung "Reiten"; bildet aber gleichzeitig einen sinnvollen Übergang von einer zur anderen Nutzung.

Der Pflanzstreifen zur freien Landschaft soll die durch den Bodenabbau entstandene Bruchkante nicht mehr optisch so hervortreten lassen. Somit wird hier auch das Ziel der Rekultivierung erreicht, die Grube - soweit es möglich ist, wieder in die Landschaft einzufügen.

Der Immissionsschutz muß hier nicht weiter behandelt werden, weil davon auszugehen ist, daß beide Nutzungsarten, nämlich

- das Wohnen auf dem Lande und
- das Reiten

sich nicht gegenseitig über das zulässige Maß hinaus stören, zumal das Reitgelände ca. 4 m tiefer als das Wohngelände liegt und die erwähnten Pflanzstreifen entstehen werden.

9. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft finden dadurch Berücksichtigung, daß der Waldstreifen im Bereich zwischen der Grube und der Straße "Im Sonneneck" als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurde. Die Ausdehnung des B-Plangebietes bis zu Straße "Im Sonneneck" hatte u.a. den Zweck, eine rechtsverbindliche Regelung hinsichtlich des Waldbestandes treffen zu können. Die damit neben dem naturschützerischen Aspekt noch verbundenen weiteren positiven Effekte sind schon an anderer Stelle der Begründung ausführlich beschrieben, so daß sie hier nicht mehr zusätzlich erwähnt werden sollen.

Für die Rekultivierung der Bodenabbaustelle wären ohne die Aufstellung eines B-Planes nur die aufgrund des Bodenabbaugesetzes bzw. (jetzt bei Erweiterungsanträgen) Nieders. Naturschutzgesetzes erlassenen Auflagen der Genehmigungsverfügung maßgebend. Entsprechend den bisherigen Erfahrungen mit anderen Bodenabbaustellen ist es jedoch nur selten zu ordnungsgemäßen Rekultivierungen gekommen.

Durch die Aufnahme der Pflanzstreifen an der Süd- und Westgrenze des B-Planes wird jetzt mit bauleitplanerischen Mitteln quasi eine Rekultivierung festgesetzt, die wünschenswerterweise eigentlich längst erfolgt sein sollte. Über den Zweck der Rekultivierung hinaus ist diese Bepflanzung allerdings auch als Nutzungsübergang "Wohnen/Reiten" erforderlich, so daß sie notwendigerweise im Zusammenhang mit der Realisierung der Reitanlage ohnehin erfolgen muß.

Der B-Plan in seiner Gesamtheit stellt einen sehr schonenden Eingriff in die Natur dar, so daß diesbezüglich keine Bedenken begründet sind.

10. Verkehrliche Erschließung

Der Ehlershäuser Weg, der an die Wald- und Ramlinger Straße angeschlossen ist, erschließt die vorhandene Bebauung und das B-Plangebiet.

Der Ehlershäuser Weg wurde mit folgenden Profilen ausgebaut (von Norden nach Süden betrachtet):

- 5,40 freie Fläche
- 2,50 Leitungstrasse
- 5,70 Verkehrsfläche
- 5.40 freie Fläche

Die Zuwegung zur privaten Grünfläche erfolgt über einen ca. 5,00 m breiten (privaten) Weg, der zwischen den Flurstücken 12/1 und 10 vorhanden ist (textl. Festsetzung Nr. 4).

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 8/6 wird noch Sand und Kies abgebaut. Die Zufahrt zur Kiesgrube erfolgt z.Z. auch noch über das Flurstück 8/7 (Bauplatz). Diese Zufahrt kann nach dem Bau der Reitanlage nicht mehr benutzt werden. Die Sand- und Kiesgrube ist für den Rest des Abbaues dann nur noch über den privaten Weg zu erreichen.

Die Sicherung der Überwegung hat grundbuchamtlich oder aber über eine entsprechende Baulast zu erfolgen.

11. Kosten

Der Ehlershäuser Weg und die Straße "Im Sonneneck" sind ausgebaut; der Schmutzwasserkanal ist vorhanden.
Kosten für die Erschließung des B-Plangebietes entstehen somit der Stadt nicht.

12. Infrastruktureinrichtungen

Durch die Planung der Reitanlage ist der Bau von weiteren Infrastruktureinrichtungen nicht erforderlich. Das gleiche gilt für die zusätzlichen Häuser.

13. Finanzierung

Allgemeine Haushaltsmittel sind für die Realisierung des B-Planes nicht bereitzustellen.

Die Kosten für den ausgebauten Schmutzwasserkanal werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z.Z. 4,-- DM/m² Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal.

14. Bodenordnerische Maßnahmen

Das Gelände des B-Plangebietes befindet sich im Privatbesitz. Die Eigentümerin hat mit der Reitergemeinschaft Ramlingen von 1979 e.V. einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Nachteilige Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen durch die Verwirklichung des B-Planes sind nicht zu erwarten.

16. Verfahren

1. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Seitens der Bürger wurden während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung keine Änderungswünsche vorgetragen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Harzwasserwerke bestätigen, daß den Schutzgebietsbelangen durch Anschluß an die Kanalisation Rechnung getragen wird und daher von dortiger Seite keine Bedenken bestehen, wenn entsprechendes für die Beseitigung der Ablaufwässer von den Kfz.-Stellflächen gilt.

Das Staatliche Forstamt Fuhrberg räumt ein, daß ein Bedürfnis zur Anlage eines Reitgeländes vorhanden ist und wendet sich auch nicht gegen dessen Ausweisung. Es bezeichnet es im folgenden jedoch als völlig unverständlich, daß es im Zuge einer durchaus notwendigen Planung auch an der Westseite der Straße "Im Sonneneck" innerhalb des dort vorhandenen breiten Waldstreifens zwischen dieser Straße und dem Böschungsrund zu einer Bebauung kommen soll.

Dadurch werde der geradezu ideale Schutz der Bebauung "Im Sonneneck" um mehr als 50 % verkleinert. Lediglich ein Pflanzstreifen von 20 m werde erhalten und eine Bepflanzung einer 10 m breiten Zone neu geschaffen.

Nach Auffassung des Forstamtes sollte man in Ehlershausen froh sein, daß der Waldstreifen vorhanden ist, weil dieser Schutz gegen Wind und Emissionen gibt und die Bebauung gegen die häßliche Zone, auf der der Bodenabbau stattgefunden hat, abschirmt.

Es sei unverständlich, daß der jetzige Bebauungsplan, dessen Veranlassung der dringende Wunsch nach Ausweisung einer Sportanlage für Reiter war, nunmehr dazu führe, in den Waldstreifen hineinzubauen. Nach dem Erachten des Forstamtes sei dies der Beginn der Zerstörung dieses für die bestehende Bebauung sehr wertvollen Waldgürtels. Das Forstamt regt deshalb an, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß die Reitanlage an der geplanten Stelle ausgewiesen, jedoch die Wohnbebauung im Ostteil aus der Planung gestrichen wird.

Bewertung:

Aus der Stellungnahme geht hervor, daß sich das Forstamt deutlich gegen eine Wohnbebauung an der Westseite der Straße "Im Sonneneck" wendet. Die als Begründung enthaltenen Ausführungen sind jedoch nur bedingt verwertbar, da sie von unzutreffenden Ausgangsvoraussetzungen ausgehen. Insoweit ist es auch nicht abschätzbar, ob die Stellungnahme des Forstamtes einen anderen Inhalt hätte, wenn dieses die Festsetzungen des Bebauungsplanes richtig interpretiert hätte.

Zum Inhalt der Stellungnahme im einzelnen:

Es ist unzutreffend, daß der Waldstreifen um mehr als 50 % verkleinert wird. Ebenso unzutreffend ist die Aussage, daß lediglich ein Pflanzstreifen von 20 m erhalten bliebe und die Bepflanzung einer 10 m breiten Zone neu geschaffen werden soll. Richtig ist vielmehr, daß der Waldstreifen im Mittel ca. 40 m breit ist und der Entwurf davon ausgeht, daß hiervon 30 m unter Schutz gestellt werden sollen (siehe auch Abgrenzung im Entwurf vom 20.09.1982) und somit unberührt bleiben müssen. Auch die verbleibenden ca. 10 m liegen in einer nicht überbaubaren Fläche, so daß auch sie nicht zwangsläufig der Bebauung zum Opfer fallen müssen.

Wenn das Forstamt im weiteren Verlauf seiner Stellungnahme schreibt, daß es ihm unverständlich sei, daß der jetzige Bebauungsplan dazu führe, daß in den Waldstreifen hineingebaut wird, so verkennt es dabei (einmal ganz unabhängig davon, daß eben nicht in den Waldstreifen hineingebaut wird), die mit der Ausdehnung des Plangebietes verbundene Absicht. Auch hierzu werden allerdings an mehreren Stellen der Begründung (z.B. Kapitel 9, 1. Abs.) Aussagen getroffen. Das hiermit verfolgte Ziel besteht nämlich gerade darin, den Waldstreifen zu schützen, indem hierfür rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen werden können.

Trotz der offensichtlichen Fehldeutungen seitens des Forstamtes war dessen Stellungnahme erneut Anlaß, sich noch einmal gedanklich intensiver mit dem Waldstreifen zu beschäftigen.

Beginnt man diese Überlegungen mit einem Vergleich der jeweiligen Sachlage ohne Bebauungsplan bzw. mit einem Bebauungsplan mit Festsetzungen, wie sie im Entwurfskonzept enthalten waren, so läßt sich feststellen, daß im ersten Fall die Fläche jederzeit abgeholzt werden könnte (ohne daß dies im konkreten Fall einen Verstoß gegen eine ordentliche Bewirtschaftung darstellen würde) und nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes lediglich die Verpflichtung bestände, die Fläche neu aufzuforsten. Diese Verpflichtung wäre allerdings bereits mit dem Pflanzen winziger Setzlinge erfüllt. Es gäbe also keinerlei rechtliche Möglichkeit, die jetzige Situation festzuschreiben.

Demgegenüber hat der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf schon sehr viel weitergehende Schutzbestimmungen enthalten. So sollte, wie auch mehrfach in der Begründung ausgeführt wird, ein 30 m breiter Streifen mit allen sich darauf befindlichen Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bundesbaugesetz unter Bestandsschutz gestellt werden. Gleichzeitig ergäbe sich dann aufgrund des § 156 Abs. 1 Nr. 3 a und Abs. 2 BBauG die Möglichkeit, Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 20.000,-- DM zu belegen.

Das Ergebnis der Abwägung über die Berechtigung der getroffenen Schutzmaßnahmen läßt sich dahingehend zusammenfassen, daß eine Rechtfertigung zwar nicht aufgrund der Qualität des Waldstreifens ansich gegeben ist, aber sich durch die Lage des Waldstreifens ergibt.

Obwohl schon im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf überbaubare Flächen ausschließlich im vorderen nicht bewaldeten Bereich vorgesehen waren und Festsetzungen zum Schutz des Waldstreifens getroffen wurden, gab es jetzt noch einmal Änderungen am Entwurf. Bei diesen Änderungen handelte es sich allerdings vorrangiger um die Frage, zu welchen Anteilen der Waldstreifen den beiden Gebietsarten Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet zugeordnet werden soll.

Abschließend läßt sich festhalten, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert ist, daß im Bereich östlich der Grube kein einziger Baum gefällt werden darf.

Die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig teilte in einem standardisierten Vordruckschreiben mit, daß im Plangebiet Fernmeldekabel verlaufen und daher zwecks Verlegung mindestens 9 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt zu benachrichtigen sei.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ist für Anfang 1984 zu rechnen. Öffentliche Baumaßnahmen wird es im Zusammenhang damit nicht geben und nach Lage der Dinge erscheint es unwahrscheinlich, daß im Bebauungsplangebiet, bei dem es sich zum größten Teil um eine Kiesgrube handelt, Fernmeldekabel liegen.

3. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung vom 14.06.1983 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vom 10.01.1984 bis zum 10.02.1984 gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 02.05.1984 als Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth

Bürgermeister

gez. Bindseil

Stadtdirektor