

STADT ALFELD (LEINE)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 06.06.2012/Pt.

Amt: 61

AZ: 61.1

Beratung im:	am:	erneut am:
--------------	-----	------------

Vorlagen-Nr. 119/XVII

- Beschlußvorlage
 Informationsvorlage

Beratung in

- öffentlicher Sitzung
 nichtöffentlicher Sitzung

Gleichstellungsbeauftragte

- beteiligt
 nicht beteiligt

Ortsrat Föhrste	21.06.2012	
Bauleit- und Grundeigentumsausschuss	21.06.2012	
Verwaltungsausschuß	17.07.2012	
Rat		

Bebauungsplan Nr. 2 „Schümmik“ (4. Änderung), OT Föhrste;

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schümmik“ umfasst die bebauten Flurstücke an der Strasse „Hinter dem Krüge“, die unbebaute Fläche des Flurstücks 27/7 auf Flur 6 der Gemarkung Föhrste und das Betriebsgrundstück der Gaststätte „Schapers Krug“. Der rd.11.900 m² große Planbereich liegt zentral im Oberdorf von Föhrste und befindet sich in Privatbesitz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schümmik“ -3. Änderung-, setzt für das Flurstück 27/7 keine überbaubaren Flächen fest, eine Bebauung ist daher gegenwärtig nicht zulässig. Maßgebend dafür war seinerzeit die schwierige Erschließung des hinterliegenden Bereiches.

Die Eigentümer haben nunmehr beschlossen, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung für eine wohnbauliche Nutzung einschließlich der notwendigen Erschließung selbst herzustellen und das Büro ILEX Thomas Zerner aus Bückeberg mit der Planänderung beauftragt.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2007 wurde der § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingeführt. Dadurch ist ein beschleunigtes Verfahren möglich, sodass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie ein Umweltbericht entfallen können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattfinden.

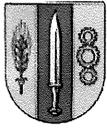
Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schümmik“ im Ortsteil Föhrste. Er beschließt auch den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2. „Schümmik“ nebst Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Ortsrat Föhrste sowie der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss werden um zustimmende Empfehlung gebeten.



Anlagen



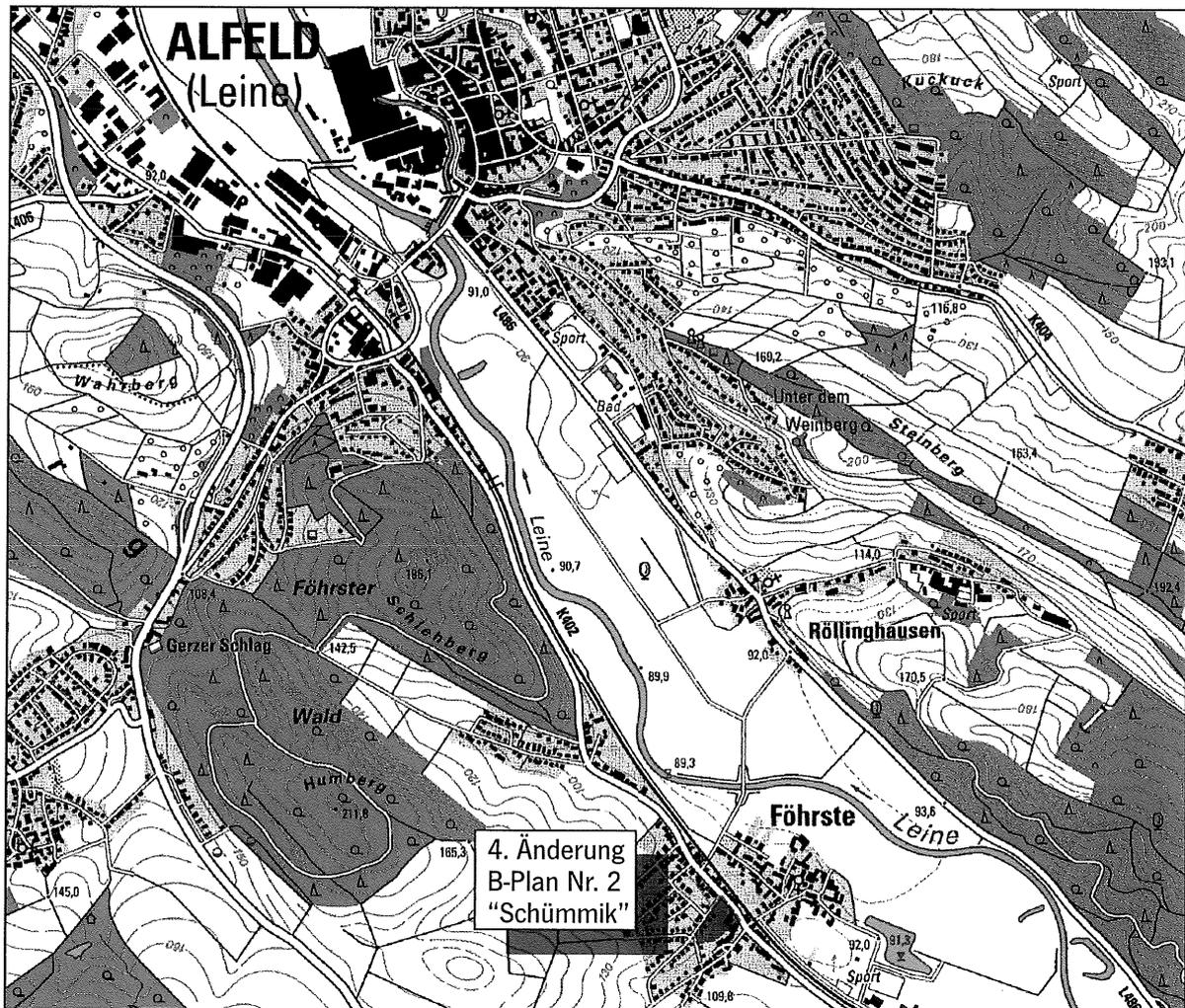
ANLAGE
ZUR VORLAGE
119/KVII

Stadt Alfeld
Landkreis Hildesheim

**4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2 "Schümmik"**
OT Föhrste

(Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Planzeichnung - Textliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften - Hinweise



- Entwurf -
zur 4. Änderung (Stand: 09.05.2012)

ILEX



Ingenieur- & Planungsbüro für Lebensräume
— Optimierung von Ort + Landschaft —

Dipl.-Ing. Thomas Zerner

Mitglied d. Architektenkammer Niedersachsen

31675 Bückeberg - Schäferweg 13
Fon: 05722 / 90 72 98

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schümmik"

(Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Entwurf

Teil 1:

- Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung [§ 9 BauGB]
- textliche Festsetzungen [§ 9 BauGB]
- Örtliche Bau-/ Gestaltungsvorschriften [§ 9(4) BauGB]

Teil 2:

Begründung

ausgearbeitet vom:

LEX



Ingenieur- & Planungsbüro für Lebensräume
— Optimierung von Ort + Landschaft —

DIPL.-ING. Thomas Zerner

MITGLIED D. ARCHITECTENKAMMER NIEDERSACHSEN

31675 Bückeberg - Schäferweg 13
Fon: 05722 / 90 72 98



Stadt Alfeld - OT Föhrste
Landkreis Hildesheim

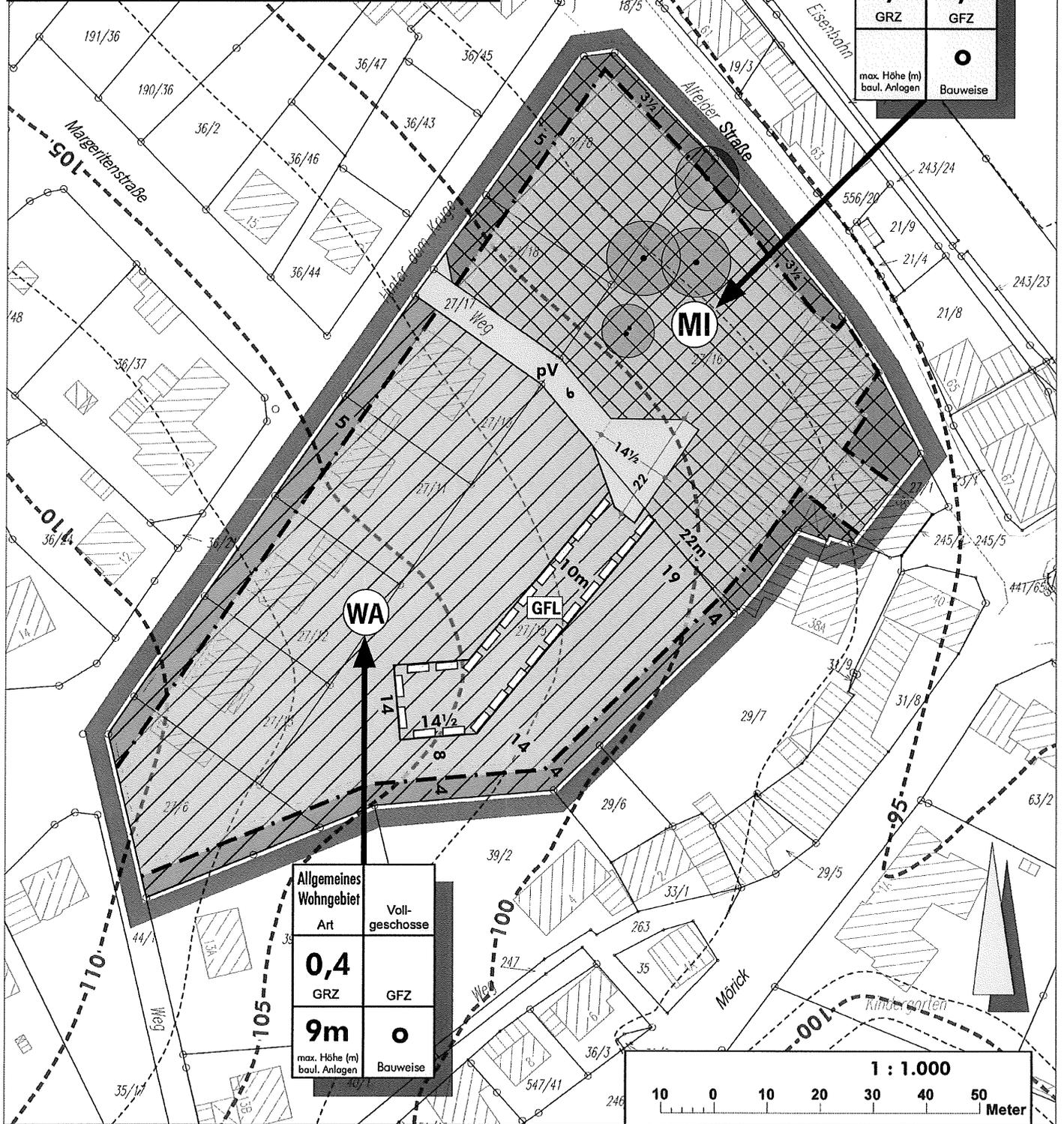


Bebauungsplan Nr. 2 "Schümmik"

4. Änderung - Entwurf

Zeichnerische Festsetzungen (Entwurf)

Mischgebiet	II
Art	Voll-geschosse
0,4	0,7
GRZ	GFZ
max. Höhe (m) baul. Anlagen	o
	Bauweise



Allgemeines Wohngebiet	Voll-geschosse
Art	GFZ
0,4	
GRZ	GFZ
9m	o
max. Höhe (m) baul. Anlagen	Bauweise



Planzeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

Signatur und Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Arten der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

1.1 Nicht zulässige bauliche Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA

Das "Allgemeine Wohngebiet" WA dient vorwiegend dem Wohnen. Im WA sind folgende (der nach §4 BauNVO zulassungsfähigen) Arten der baulichen Nutzung nicht zulässig:

- Tankstellen (für Flüssig- und Gas-Kraftstoffe).

1.2 Nicht zulässige bauliche Nutzungen im Mischgebiet MI

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im MI sind folgende (der nach §6 BauNVO zulassungsfähigen) Arten der baulichen Nutzung nicht zulässig:

- Tankstellen (für Flüssig- und Gas-Kraftstoffe),
- Vergnügungslätten solcher Art, die auch außerhalb von Kerngebieten (MK) zugelassen werden können.

2. Maße der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
als Höchstmaß der überbaubaren Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

9,0m maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche der betroffenen Grundfläche

GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
als Höchstmaß zum Verhältnis von Geschossfläche zur Grundfläche

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) 2. BauGB)



Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
(Bereich für Hauptbaukörper)

- o **offene Bauweise, allgemein** (§ 22 BauNVO)

6. Verkehrsflächen



private Straßenverkehrsfläche (allgemeiner Zweckbestimmung)
(§ 9 (1) 11. BauGB)



Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Anlieger belastete Fläche (§ 9 (1) 21. BauGB)

6.1 Leitungsrechte in Abhängigkeit von der Nutzung der Geh- und

Fahrrechte: Über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sind die angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zu erschließen. Die Leitungsrechte haben sich dabei nach der gewählten Wegführung der vorkehrlichen Erschließung zu halten. Außerhalb der künftigen Verkehrsfläche ist die Nutzung eines Leitungsrechtes nicht zulässig.

13. Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft



Zu erhaltende **Großbäume mit ortsbildprägendem Charakter**
(§ 9 (1) 25. BauGB)

13.1 Dauerhafter Erhalt von ortsbildprägenden Großbäumen

Zur Wahrung des Ortsbildes und auch aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in die Landschaft sind folgende, im Plan markierte Großbäume dauerhaft zu sichern und auch vor Beeinträchtigungen des Wurzelraumes zu schützen:

- Gruppe aus 1 Esche (*Fraxinus excelsior*) und 1 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- 2 Blutbuchen (*Fagus sylvatica* 'Atrorubens'),
- 1 Dornlose Robinie (*Robinia pseudacacia* 'Inermis').

Auch bauliche Nebenanlagen haben sich nach dem Schutz der Baumwurzeln zu richten. Die Wurzelbereiche sind mit den jeweiligen Kronentraufbereichen gleichzusetzen (= die von der natürlich ausgebildeten Baumkrone überdeckte Bodenfläche).

Bei Abgang eines Baumes (z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) ist für einen dauerhaften Ersatz in Form eines großkronig werdenden Laubbaumes zu sorgen. Zwillingssäume können bei Abgang durch einen Baum ersetzt werden. Empfohlene Baumarten werden in den Hinweisen genannt.

13.2 Dauerhafte Entwicklung von Laubbäumen

Auf den Baugrundstücken beiderseits der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist zur Wahrung der dörflichen Landschaftswerte je angefangene 200m² überbaubarer Fläche 1 standortheimischer, halb- bis hochstämmiger Laubbaum dauerhaft zu entwickeln (z. B. Obst-/ Nussbaum, Linde, Ahorn, Hartriebe, Eberesche, Birke). Abgänge sind unverzüglich an geeigneter Stelle zu ersetzen.

15. Sonstige zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
(§ 9 (7) BauGB)



Örtliche Bau-/Gestaltungsvorschriften (gem. § 56 NBauO)

Um bestimmte siedlungsbauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um gegebenenfalls die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, werden auf der Grundlage von § 56 der Nds. Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bau-/Gestaltungsvorschriften ist, soweit er bei den einzelnen Bauvorschriften nicht räumlich eingegrenzt wird, identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schümmik".

1. Zu Dächern und Dachaufbauten

- 1.1 Farbtöne,/ Glanz:** Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind orts-typische Farbtöne zulässig, die von ziegelrot über braun bis zu grau-schwarz [schiefergrau, anthrazit] reichen und Übergänge zwischen diesen Farbtönen einschließen. Hochglanzeffekte sind unzulässig. Von den Vorschriften zu Farben und Glanz sind Anlagen zur Gewinnung solarer Energie ausgenommen.

2. Zur Bewirtschaftung von Niederschlagswässern

- 2.1 Versickerung auf den Baugrundstücken, die über den GFL-Korridor erschlossen werden:** Aus Gründen der Entlastung des kommunalen Regenwasser-Kanalsystems ist das auf Gebäuden bis 19,9m² Grundfläche und auf befestigten Flächen (Hofflächen, Kfz-Stellplätze etc.) anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern zu lassen. Das Auffangen und Speichern sowie das Nutzen der gesammelten Niederschlagswässer ist zulässig.

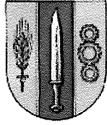
- 2.2 Rückhaltung auf den Baugrundstücken, die über den GFL-Korridor erschlossen werden:** Aus Gründen der Entlastung des kommunalen Regenwasser-Kanalsystems sind für Gebäude ab 20m² Grundfläche auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Anlagen mit Notüberlauf zur Rückhaltung überschüssiger Niederschlagswässer anzulegen (Zisternen, Rückhaltenmulden/-teiche oder ähnliches). Sie müssen ein Rückhaltevolumen von 0,25m³ pro 10m² angefangener Dachgrundfläche aufweisen.

Nach Niederschlagsereignissen muss die Entleerung des vorzuhaltenden Rückhaltereaumes innerhalb eines Zeitraumes von maximal 24 Stunden erfolgen. Durch regelmäßige Wartung ist seitens der Eigentümer die Funktionsfähigkeit der Rückhalteanlagen fortlaufend zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist das Auffangen und Speichern sowie das Nutzen der gesammelten Niederschlagswässer zulässig. Der vorzuhaltende freie Rückhalteraum ist dabei zu wahren.

3. Ordnungswidrigkeiten

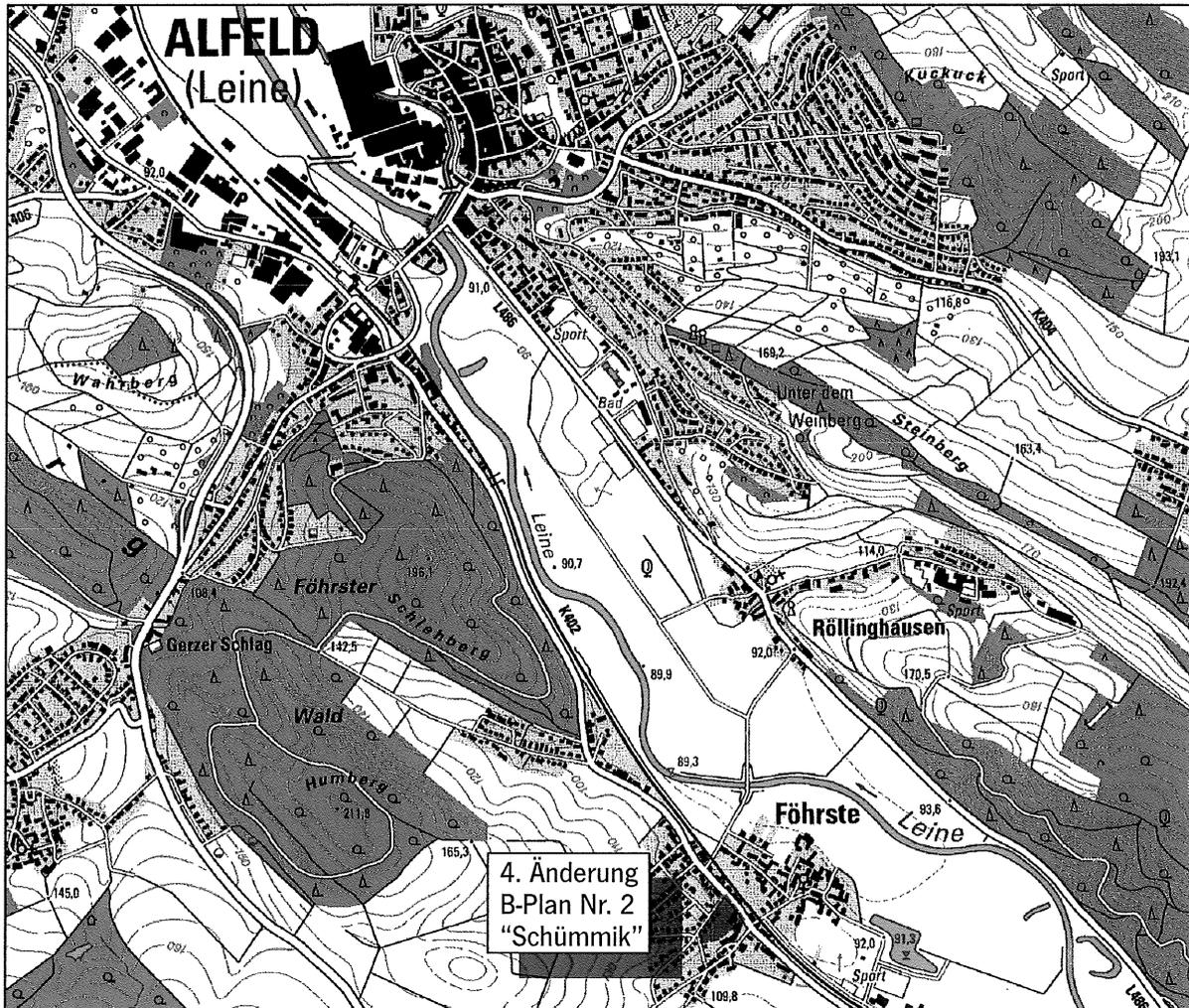
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Eigentümer oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden (§ 91 (5) NBauO).



**4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2 "Schümmik"**
OT Föhrste

(Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung



- Entwurf -
zur 4. Änderung (Stand: 09.05.2012)

I L E X



Ingenieur- & Planungsbüro für Lebensräume
— Optimierung von Ort + Landschaft —

Dipl.-Ing. Thomas Zerner
Mitglied d. ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

31675 Bückeburg - Schäferweg 13
Fon: 05722 / 90 72 98

Inhaltsübersicht

Begründung

Siedlungsbericht - Abstimmung mit der örtlichen Siedlungsstruktur
--

1. Anlässe und Aufgabenstellungen dieser Bauleitplanung	
1.1 Anlässe zur Änderung des Bebauungsplans „Schümmik“	2
1.2 Siedlungsstrukturelle Aufgabenstellungen für die Planung	3
2. Basisdaten zum Vorhaben und zum Planungsraum	
2.1 <u>Zentrale Belange</u> aus der Gemeindeentwicklungs-, Regional- oder Fachplanung	6
2.2 <u>Grunddaten</u> zum Änderungsbereich	6
3. Konzepte zur verträglichen Einbindung in die Siedlungsstruktur	
3.1 Konzept zur Einbindung in die <u>Nutzungsstruktur</u> der Ortslage	8
3.2 Konzept zur Einbindung in die vorhandene <u>Gebäudestruktur</u>	8
3.3 Konzept zur <u>Verkehrsanbindung</u>	10
3.4 Konzept zur Einbindung in die <u>Entsorgungsnetze</u>	11
4. Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
4.1 <u>Zugelassene Arten der baulichen Nutzung</u>	12
4.2 <u>Maße der baulichen Nutzung</u>	14
4.3 <u>Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien</u>	14
4.4 <u>Örtliche Verkehrsflächen</u> (Straßen, Wege, etc.)	15
4.5 <u>Grünflächen, ortbildprägende Großbäume</u>	16
4.6 <u>Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss</u>	16
5. Erläuterung der örtlichen Bau-/ Gestaltungsvorschriften	20
6. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans	
6.1 Erforderliche Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung/ Sozialplan	20
6.2 Zur Umsetzung baulicher und nichtbaulicher Festsetzungen	21
6.3 Zeitlicher Ablauf/ Reihenfolge der Umsetzung	21

Anlagen:

- **Erklärung:** - Abwägungsentscheidungen

Siedlungsbericht

- Abstimmung mit der örtlichen Siedlungsstruktur

1. Anlässe und Aufgabenstellungen dieser Bauleitplanung

1.1 Anlässe zur Änderung des Bebauungsplans „Schümmik“

Durch die B-Planänderung sollen in Föhrste typische Funktionen des Oberdorfs in zentraler Ortslage gesichert und optimiert werden (Innenentwicklung). Ein Grundeigentümer möchte funktionslos gewordene Grundflächen oberhalb des Dorfkruhs neuen, dem Dorf zuträglichen Funktionen zuführen und ist daher Auftraggeber der 4. Änderung. Der funktionslos gewordene Bereich wird für die Versorgung mit Wohnraum vorbereitet. Darüber hinaus sind die Rahmenbedingungen für die infrastrukturelle Einrichtung des Dorfkruhs anzupassen. Momentan driften in vielen Teilen Deutschlands die gesellschaftlichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungen hin zu einer Konzentrierung auch des infrastrukturellen Lebens und Angebots in den Städten. Selbst Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den Dörfern kaum mehr vorhanden und müssen zunehmend in der Peripherie und den Zentren der Städte aufgesucht werden. Die ländlichen Räume und Dörfer sind nicht selten die Verlierer.

Als Gegenreaktion werden bereits in weiten Teilen Deutschlands und auf unterschiedlichen Ebenen neue Konzepte entwickelt, die das Dorfleben und die dazugehörigen Angebote der Grundversorgung sichern und fördern sollen. So beinhalten beispielsweise die Ländlichen Entwicklungsprogramme der Bundesländer das Ziel der Förderung von Dorfleben und Grundversorgung. Sie sollen den Nationalen Strategieplan der Bundesrepublik für die Entwicklung ländlicher Räume 2007-2013 umsetzen, der wiederum auf dem Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums ELER basiert.

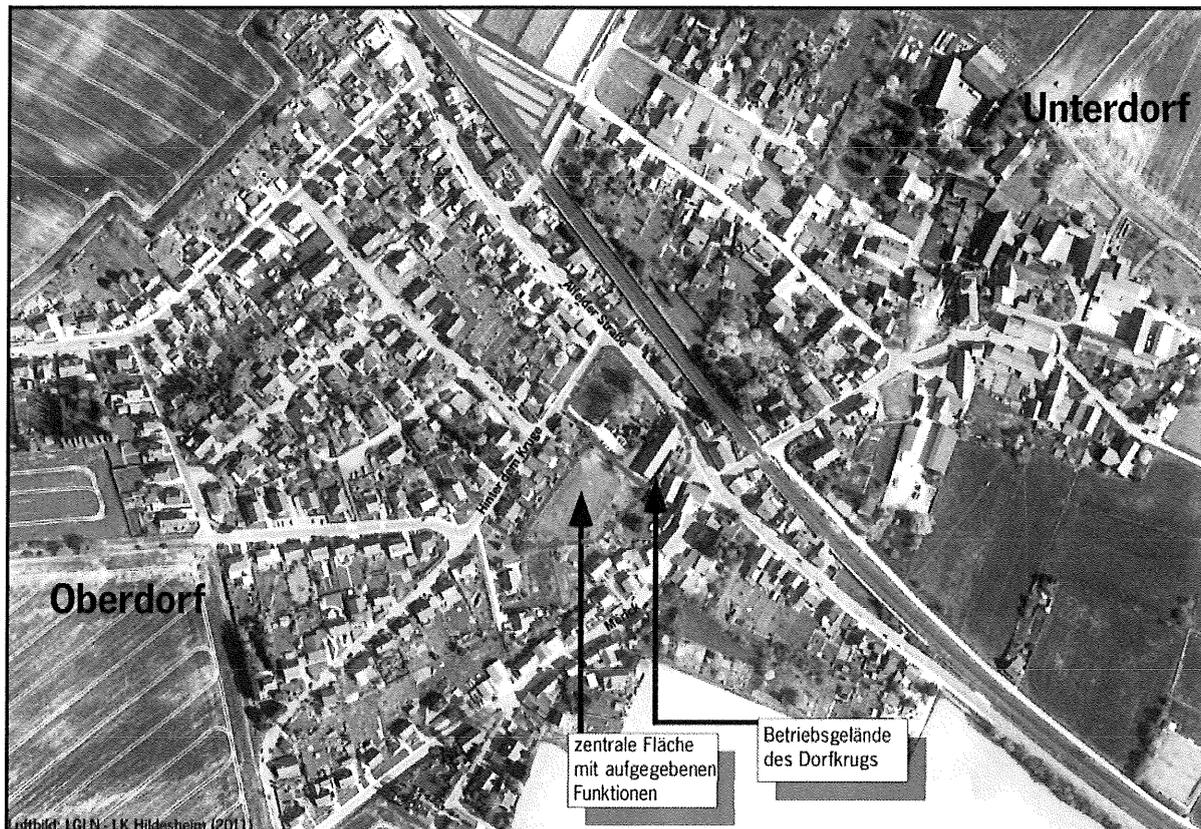
Anlass 1 zur B-Planänderung: Neuwidmung von weitgehend funktionslos gewordene Grundflächen in zentraler Lage des Oberdorfs: Im Oberdorf sind in zentraler Lage Freiflächen von beträchtlicher Größe weitestgehend funktionslos geworden. Bei diesen Flächen handelt es sich um ehemalige Betriebsbereiche des Dorfkruhs. Dieses Hinterland geht auf alte, vor einigen 100 Jahren aufgebaute Betriebsstrukturen der Gast- und Beherbergungsstätte zurück. Zur damaligen Zeit waren die Flächen für die Eigenproduktion von Wirtschaftsgütern notwendig. Zum Dorfkrug gehörte auch eine Poststation, die bereits zu Zeiten bestand, in denen man mit Kutschen reiste. Daher dürfte auch die Versorgung der Postkutschenpferde eine Rolle gespielt haben (bis heute ist die Nutzung als Koppel überliefert).

Seit diesen Zeiten haben sich die Rahmenbedingungen für den Betrieb des Dorfkruhs und für den Bedarf an umliegenden Flächen gravierend verändert. Das vorgehaltene Hinterland wird nicht mehr benötigt. Heute werden darauf nur noch betriebsunabhängig Pferde gehalten. Diese Nutzung trägt in dieser zentralen Ortslage jedoch nicht sonderlich dazu bei, strukturelle Erfordernisse des Dorfes zu erfüllen.

Anlass 2 zur Änderung: Anpassung des B-Plans an den baulichen Bestand: Der Dorfkrug gehört neben Kirche, Schule und Feuerwehr seit Jahrhunderten zu den funktional (wie räumlich) zentralen Einrichtungen und gesellschaftlichen Mittelpunkten des Ortes. Die Anfänge des Dorfkruhs gehen in Föhrste bereits auf die Verleihung der Krug- und Braugerechtigkeit zu Anfang des 16. Jahrhunderts zurück. Über Jahrhunderte hinweg waren derartige gastronomische Betriebe mit der Bereitstellung von Kost und Logis wichtige Dienstleister gerade entlang bedeu-

tender Handels- und Verkehrswege. Das gilt auch für den Föhrster Dorfkrug, der sich über die Jahrhunderte hinweg zu einem gastronomischen Betrieb von über-örtlicher Bedeutung entwickelt hat.

Anlässe zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Schümmik“



Die von der bisherigen B-Planfassung vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind jedoch nicht unbedingt darauf abgestimmt. Der gesamte Bereich des Dorfkrugs ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) definiert. Ein Traditionsbetrieb dieser Art geht aber deutlich über den Rahmen der in einem WA zulassungsfähigen Nutzungen hinaus.

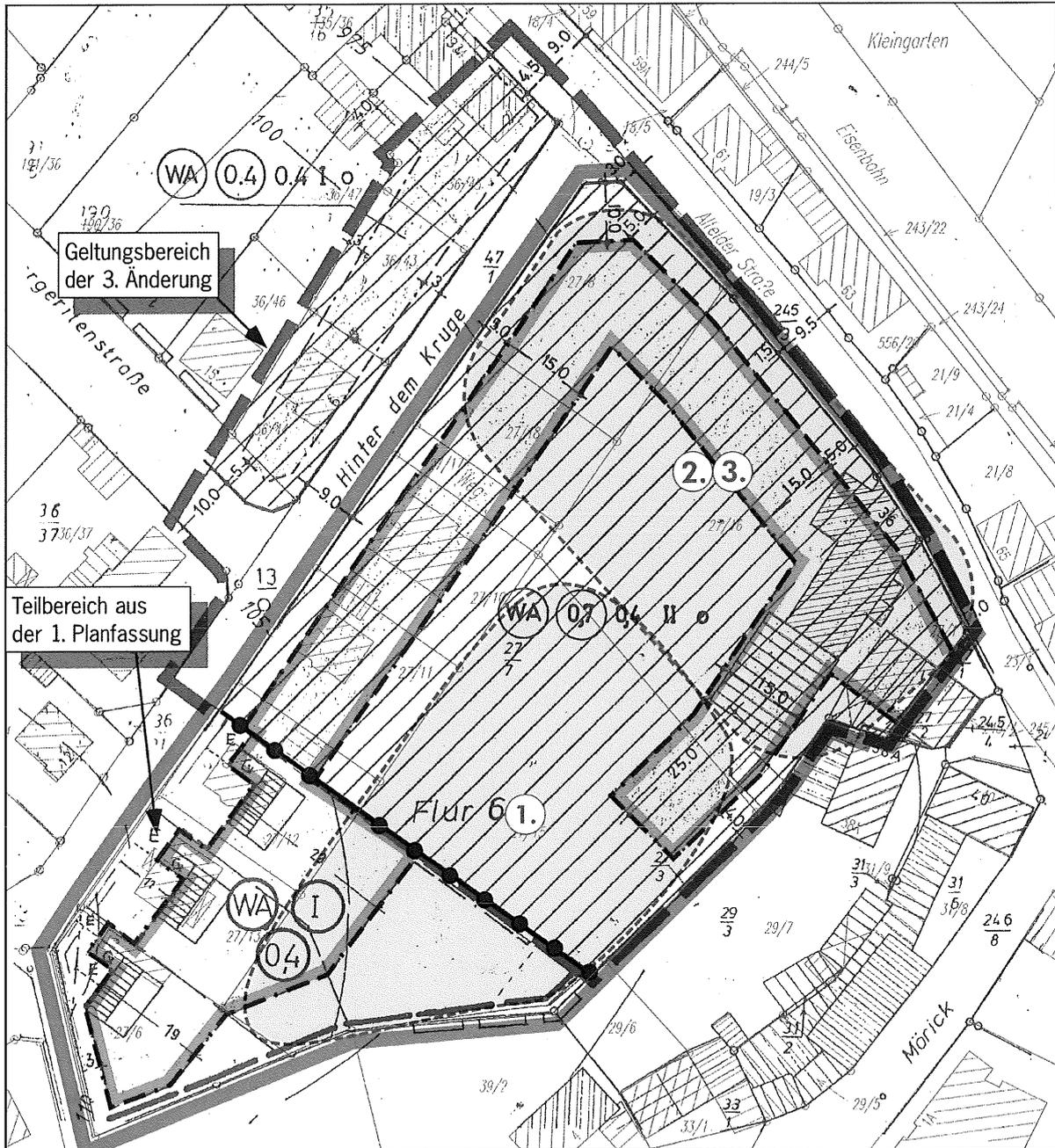
Die Sicherung dorfprägender Infrastruktur-/ Dienstleistungseinrichtungen zählt mittlerweile zu den zentralen Aufgaben des ländlichen Raumes. Das Niedersächsische Programm PROFIL zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung führt aktuell aus (Förderschwerpunkt 3: Lebensqualität im ländlichen Raum und Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft), dass es zu den zentralen Aufgaben der dörflichen Entwicklung und der Grundversorgung gehört, dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen einschließlich solcher für kulturelle und Freizeitaktivitäten mit entsprechender Kleininfrastruktur zu sichern, weiterzuentwickeln oder aufzubauen. Die 4. Änderung soll dazu beitragen.

1.2 Siedlungsstrukturelle Aufgabenstellungen für die Planung

Aus den oben beschriebenen Änderungsanlässen ergeben sich für die 4. Änderung folgende Aufgaben. Die Reihenfolge der Liste entspricht nicht einer Reihenfolge in der Gewichtung. In der nachfolgenden Abbildung sind die von der 4. Änderung betroffenen Bereiche in ihrer bisher gültigen Fassung dargestellt und markiert.

Auszug aus der bisher gültigen Planfassung des B-Plans Nr. 2 „Schümmik“ (Ostteil)

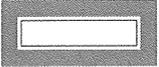
Mit Markierung der Bereiche zu den Aufgaben 1-3 (siehe nachfolgend)



bisher gültige Fassung des B-Plans Nr. 2 "Schümmik" zum vorgesehenen Geltungsbereich der 4. Änderung

 darin herausgehoben die aktuell gültigen Baugrenzen

rot aktueller Gebäude- und Flurstücksbestand (ALK)

 Geltungsbereich der 4. Änderung

1. **Vorbereitung von innerörtlichem Bauland, das auch für ein Bauensemble geeignet ist.** Das für den Dorfkrug funktionslos gewordene Hinterland ist standortverträglich einer neuen Nutzung zuzuführen. Der in Rede stehende Bereich liegt zwischen der wohnbaulichen Nutzung entlang der Straße „Hinter dem Krüge“, dem Betriebsgelände des Dorfkrugs an der „Alfelder Straße“ und den ehemals deutlich gemischten Nutzungen entlang der Straße „Mörick“. Zur Bebauung „Mörick“ hin ist das Hinterland des Dorfkrugs durch eine steilere Böschung von 3-4m Höhe prägnant abgetrennt.

In dieser Lage zwischen verschiedenen Gebietstypen ist auf eine verträgliche Gebietswidmung mit einer dem Dorfleben zuträglichen Kombination an Nutzungsmöglichkeiten abzielen. Sie soll sich nicht ausschließlich auf eine gängige Einteilung in Wohnbaugrundstücke beschränken sondern gegebenenfalls auch eine Nutzung aus einer Hand beispielsweise in Form einer gemeinschaftlichen Wohnanlage auf ganzer oder Teilfläche ermöglichen. Die verkehrliche wie sonstige Erschließung ist darauf abzustimmen.

2. **Gewährleistung von hinreichenden Rahmenbedingungen für das Betriebsgelände des Dorfkrugs als Schank- und Speisewirtschaft von überörtlicher Bedeutung.** Der Dorfkrug in zentraler Ortslage hat sich über die Jahrhunderte hinweg zu einem Gaststättenbetrieb von überörtlicher Bedeutung entwickelt. Der Einzugsbereich seiner Kundschaft reicht über die Grenzen der Stadt Alfeld hinaus. Der ehemals mit dem Krug verbundene Beherbergungsbetrieb ist demgegenüber momentan weitestgehend eingestellt.

Die alte Planfassung definiert für den Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Die Nutzungen, die in einem derart definierten Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, werden abschließend im § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegeben. Eine Schank- und Speisewirtschaft mit überörtlicher Bedeutung ist darin nicht eingeschlossen.

Entsprechend dieser Problematik ist nach einer Lösung zu suchen, die dem Betrieb über einen bloßen Bestandsschutz hinausgehend Bedingungen sichert, die einerseits das wirtschaftliche Betreiben auch längerfristig ermöglicht (einschließlich einer Gästebeherbergung) und andererseits die Belange des umliegenden Bestands wahrt.

3. **Sicherung von ortsbildprägenden Bau- und Grünstrukturen.** Durch den Dorfkrug selbst, seine Lage in Bezug zum öffentlichen Raum wie auch durch ausgeprägt dominante Baumbestände auf den zugehörigen Freiflächen sind ausgesprochen ortsbildprägende Strukturen des Oberdorfs entstanden. Die Stellung des Dorfkrugs in Bezug zur Alfelder Straße schafft im Verlauf des Straßenzugs einen durchaus prägnanten, platzartigen Charakter am Knotenpunkt zum Unterdorf. Und zumindest im gesamten Oberdorf gibt es keinen ähnlichen, den Charakter des Dorfbilds derartig bestimmenden Baumbestand.

Die bisher gültige Planfassung hat für diesen ortsbildprägenden Baumbestand keine erhaltungswirksamen Vorgaben gemacht.. Und im Bereich des Kruggebäudes nimmt die bisherige Baugrenze nicht die vorhandene Fassade des Gebäudes auf sondern hält einheitlich einen Abstand von 4-5m zur Straßenparzelle ein. Im Rahmen der 4. Änderung wird geprüft, ob der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume in die Baugebietsnutzung integriert werden kann und ob die Baugrenze am Dorfkrug nicht die jahrhundertealte, gewachsene und ortsprägende Lage des Gebäudes übernehmen kann.

2. Basisdaten zum Vorhaben und zum Planungsraum

2.1 Zentrale Belange aus der Gemeindeentwicklungs-, Regional- oder Fachplanung

Die 4. Änderung ist mit folgenden zentralen übergeordneten Belangen abgestimmt, die sich aus der Gemeindeentwicklungs- oder der Regionalplanung wie auch aus (über-) örtlichen Fachplanungen vorliegen.

Überschwemmungs-/ Hochwasserschutz im Verlauf des verrohrten Baches durch den Ort: Annähernd parallel zur Straße „Mörick“ verläuft unterirdisch ein verrohrter Bach durch das Oberdorf und anschließend durch das Unterdorf. Im Verlauf dieses verrohrten Baches und dem von ihm geschaffenen kleinen Tälchen kommt es immer wieder zu massiven Problemen, verbunden mit dem Abfluss von Schlamm auf den Knotenpunkt zwischen Oberdorf und Unterdorf. Da das Plangebiet der 4. Änderung an diesen Knotenpunkt angrenzt, sollte sichergestellt werden, dass die Änderungsvorhaben nicht zu einer Verschärfung der wiederkehrenden Flutungserscheinungen beitragen. Das betrifft insbesondere die Folgen, die von der neu vorgesehenen Wohnbebauung und den darauf anfallenden Niederschlagswässern ausgehen können.

Eisenbahntrasse mit zulässigen Schallemissionen: Ober- und Unterdorf werden durch die seit 1853 in Nutzung befindliche Eisenbahnlinie Hannover - Kassel massiv voneinander getrennt. Die Bahnlinie wird von einigen hundert Zügen pro Tag genutzt. Dies ist bei der Neuausweisung von Wohngebieten in der Nähe der Trasse generell zu berücksichtigen. Vorhandene Wohngebiete - wie die vorgesehene WA-Teilfläche des Plangebiets - können aber durch etwaige Belange der Bahn nicht nachträglich eingeschränkt werden. Und umgekehrt können künftige Gebietsnutzer keine über den Bestand hinausgehenden Ansprüche an den Schallschutz der Bahn stellen. Die 4. Änderung bedarf keiner weiteren Schallschutzabstimmung zwischen Bahn und Wohnbebauung.

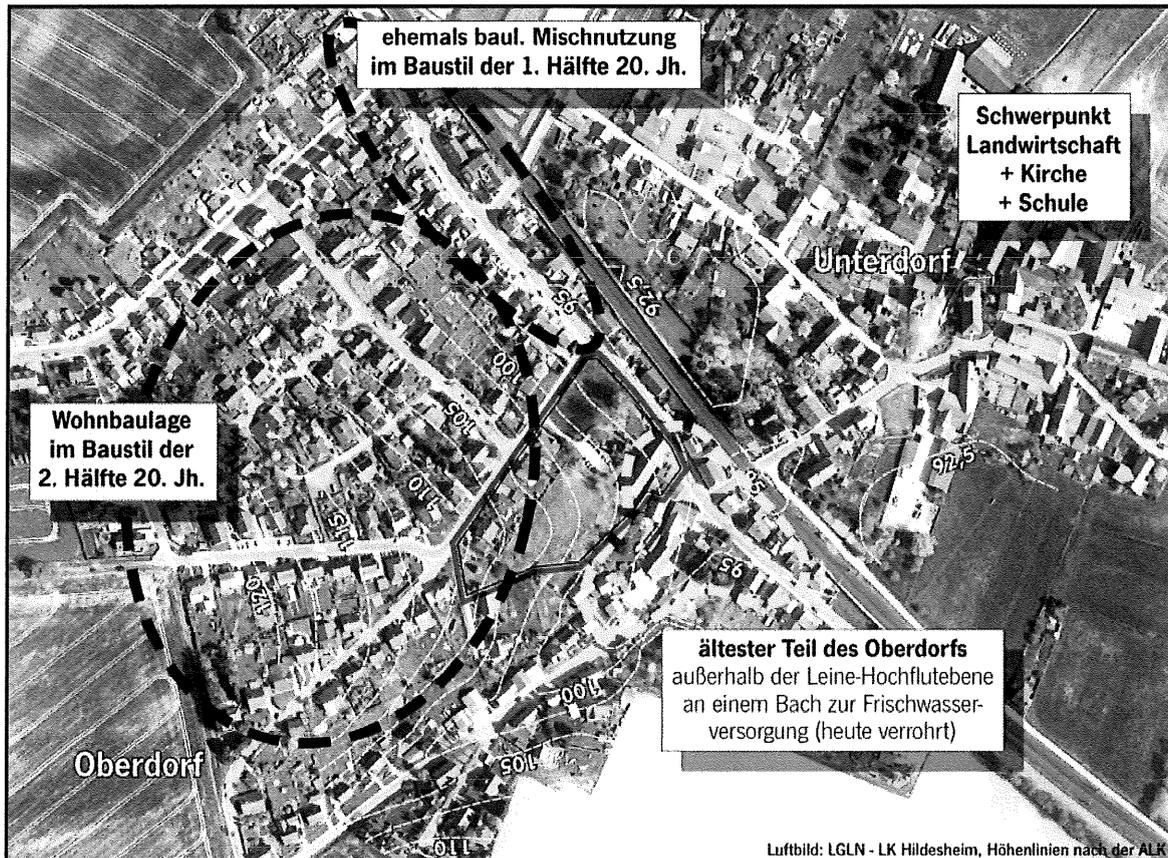
2.2 Grunddaten zum Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt sehr ortszentral. Er grenzt unmittelbar an den offensichtlich ältesten Siedlungsteil des Oberdorfes an und umfasst rd. 11.900m².

Relief: Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Hangfuß des Humbergs. Die Geländehöhen liegen zwischen 95m ü. NN an der Alfelder Straße und etwa 111m ü. NN im Südwesten. Daraus ergibt sich im Plangebiet ein maximaler Höhenunterschied von rd. 16m. Südöstlich des Änderungsbereichs schließt ein sehr markanter Geländesprung von etwa 4m an. Der obere Böschungsrand deckt sich in etwa mit der Südostgrenze des Plangebiets.

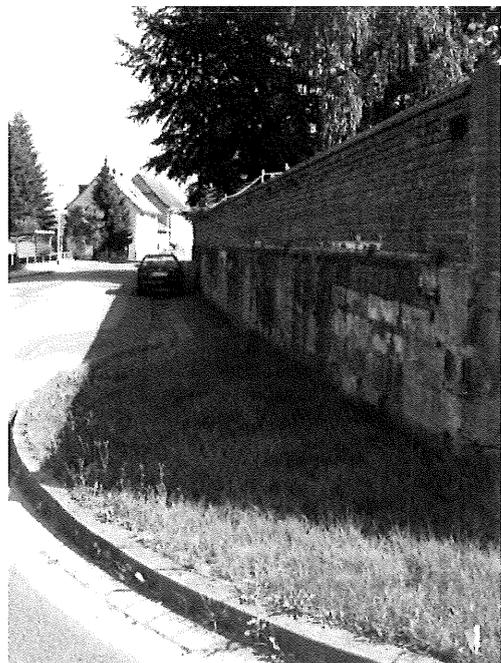
Diese Kante ist anhand bisher vorliegender geologischer Informationen nicht ohne weiteres erklärbar, da für diesen Bereich kein hoch anstehendes Festgestein angegeben wird. Möglicherweise deutet dieser Geländesprung sowie der Charakter der vorhandenen Altbebauung Mörick, die Lage der Straßen und die Lage des verrohrten Baches darauf hin, dass der Geltungsbereich sehr alte Siedlungsflächen einschließt oder zumindest berührt. Zur Alfelder Straße hin wird die Geländekante durch eine Blockstein-Stützmauer mit einer Stützhöhe von etwa 1,5-1,7m und einem Klinkermaueraufsatz abgefangen (siehe Foto rechts).

Ortslage, Relief und Nutzungsgrundbestand am Geltungsbereich der 4. Änderung



Grundbestand der örtlichen Nutzungen: Der Änderungsbereich liegt zwischen den alten Bauformen des Oberdorfes und großräumigen Wohnbaunutzungen neuen Stils. Entlang der „Alfelder Straße“ schließt die erste größere Dorferweiterung an, die in verdichteter Bauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammt. Dieser Bereich wies ehemals deutlich gemischte Nutzungen auf, zum Bestand an der „Alfelder Straße“ gehörten neben dem Dorfkrug ein Dorfladen, Post, Schlachter, Schuster, Maler, Elektriker, Schlosser, Friseur und Schuhgeschäft.

Besitzverhältnisse, Baulasten: Die 4. Änderung umfasst ausschließlich Grundstücke in Privateigentum. Der größte Teil davon sind aktuell noch einbezogene Betriebsflächen des Dorfkrugs und die für ein WA vorgesehene funktionslos gewordenen Flächen. Es sind auch fünf weitere bebaute Wohnparzellen entlang der Straße „Hinter dem Krüge“ eingeschlossen. Baulasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.



Stützmauer zur Alfelder Straße

3. Konzepte zur verträglichen Einbindung in die Siedlungsstruktur

3.1 Konzept zur Einbindung in die Nutzungsstruktur der Ortslage

Neues innerörtliches Bauland: Das Hinterland, das für den Dorfkrug funktionslos geworden ist und zwischen Wohnbaunutzungen „Hinter dem Krüge“ und ehemals gemischten baulichen Nutzungen entlang der Straße „Mörick“ liegt, wird künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit hinreichenden Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Dieser Gebietstyp ist flexibel genug, um dem Bereich über eine vorwiegende Wohnnutzung hinausgehend ausreichende Möglichkeiten für weitere, ergänzende Nutzungsarten zu geben, die das Wohnen nicht stören.

Betriebsgelände des Dorfkrugs: Der Dorfkrug - seit langem ein Gaststättenbetrieb von überörtlicher Bedeutung - fällt aus dem Rahmen der im einem WA allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Hier wären nur Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebiets zulässig. Der Krug könnte u. U. den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden und damit ggf. ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Allerdings liegt die Messlatte der Gebietsverträglichkeit beim Prüfen der Zulässigkeit im Einzelfall sehr hoch. „Der Verordnungsgeber hat im Baugebietskatalog ja entschieden, dass i. Allg. nur solche gewerblichen Infrastruktureinrichtungen der Gebietseigenart entsprechen, die der Gebietsversorgung dienen.“¹ Der Dorfkrug geht darüber hinaus.

Zur seiner planungsrechtlichen Sicherung soll für dessen Betriebsfläche daher auf den Gebietstyp des Mischgebiets (MI) zurückgegriffen werden. Gaststätten der hier vorliegenden Art sind klassische Bestandteile von Mischgebieten. Diese Gebiete dienen gleichberechtigt sowohl dem Wohnen wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

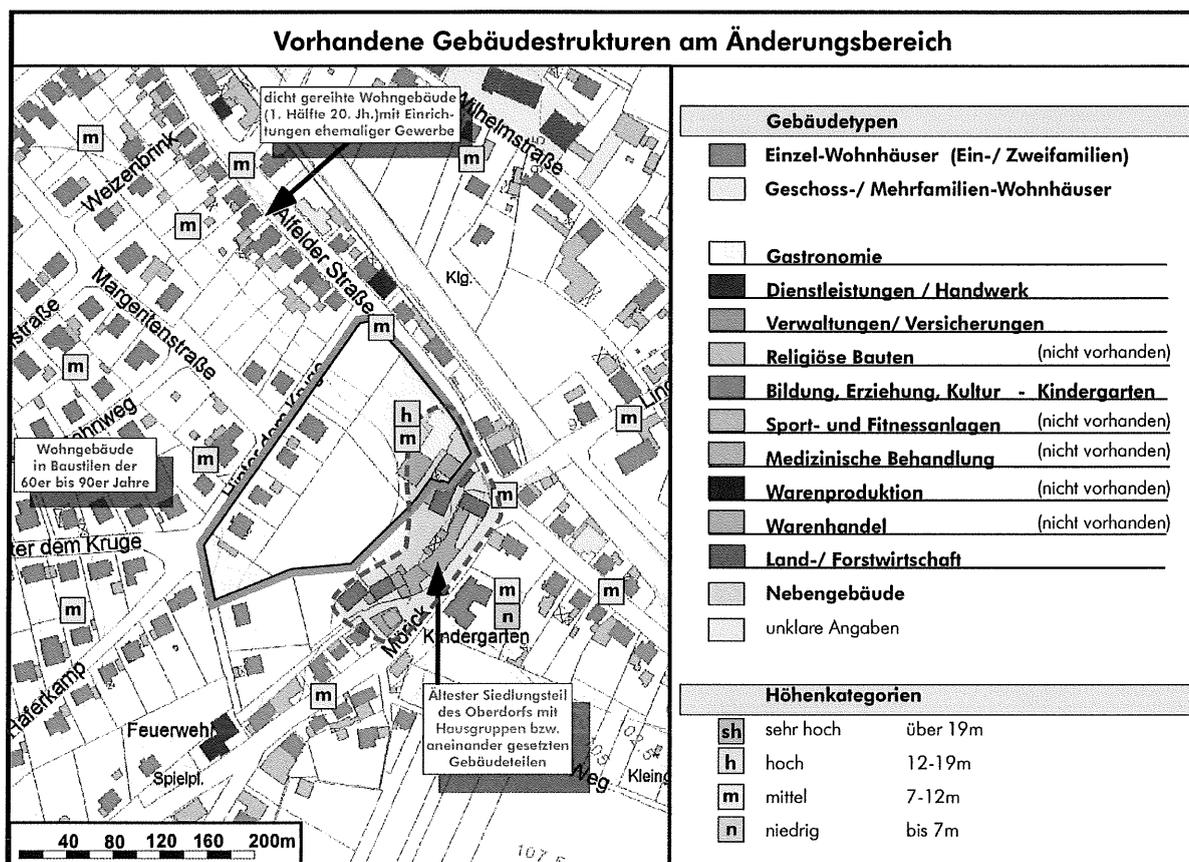
Während das Unterdorf größtenteils durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt wird und zusätzlich die Kirche und die Grundschule baulich integriert sind - dieser Bereich also klar dem Gebietstyp des „Dorfgebiets“ (MD) zuzuordnen ist - waren insbesondere entlang der Alfelder Straße im 20. Jh. zusätzlich zum Dorfkrug eine ganze Reihe von gewerblichen Betrieben angesiedelt, die dem Straßenzug einen Mischcharakter zwischen dem Wohnen und dem (klein-)gewerblichen Arbeiten gaben. Ein MI für das Betriebsgelände des Dorfkrugs fügt sich somit auch entsprechend der Dorfhistorie gut in den Bestand ein. Der Katalog an allgemein oder ausnahmsweise in dem MI zulassungsfähigen baulichen Nutzungsarten ist auf die Örtlichkeit abzustimmen (Kap. 4).

3.2 Konzept zur Einbindung in die vorhandene Gebäudestruktur

In dem neu vorbereiteten kleinen WA hat sich spätestens in der heutigen Zeit die äußere Gestalt von neuen Gebäuden an den zukünftig finanzierbaren Möglichkeiten der Energieversorgung zu orientieren. Die Anforderungen des energie-effizienten Bauens werden auch die äußere Erscheinung der Bauten bestimmen müssen. Dennoch soll hier das vorhandene bauliche Erscheinungsbild der Umgebung nicht grundsätzlich außer Acht gelassen und in der 4. Änderung berücksichtigt werden. In der nachfolgenden Abbildung sind zunächst die Flächengrößen der Gebäude am Plangebiet, ihre Nutzungskategorien, ihre Höhen und ihre räumliche Verteilung aufgearbeitet.

Die vorhandene Kombination an Gebäudearten: Die am Änderungsbereich vorhandenen Gebäude beschränken sich in Abhängigkeit vom ihrem (alten) Nutzungszweck aktuell auf einige verschiedene Arten. Dominiert wird die Umgebung durch größtenteils freistehende Wohngebäude aus unterschiedlichen Epochen und in unterschiedli-

¹ V. Schwier, Prof. Dr.-Ing. (2002): Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, S. 113



chen Bauweisen. Darin sind nur einzelne andersartige Bauten besonderen Nutzungszwecks eingestreut. Zu ihnen gehört der Dorfkrug. In den jüngsten Wohnsiedlungsabschnitten der 60er bis 90er Jahre beschränken sich Nebengebäude zumeist auf Garagen und ähnliches. In älteren Siedlungsabschnitten wird der flächenmäßige Anteil an Nebengebäuden deutlich größer und ehemals teilgewerbliche Nutzungen sind auch im Baustil der Wohngebäude erkennbar (z. B. alte Schaufenster). Landwirtschaftliche Bauten finden sich fast nur noch im Unterdorf (in der Abb. nur ansatzweise randlich dargestellt).

Vorhandene Gebäudedimensionen: In den jüngeren Siedlungsteilen der Umgebung (Wohnen) sind die Gebäudedimensionen zumeist auf Einzelhausgrößen beschränkt. Die Gebäudehöhen liegen zumeist bei unter 10m. Im Gegensatz dazu sind im ältesten Siedlungsteil des Oberdorfs die Gebäude v. a. durch Nebengebäude zu längeren Gebäudekomplexen / Hausgruppen zusammengewachsen. Die Bebauung entlang der Alfelder Straße steht in der baulichen Dichte dazwischen. Die Gebäudehöhen der Umgebung beschränken sich zumeist auf den Bereich zwischen acht und 13m. Das höchste Gebäude des Oberdorfs dürfte der Dorfkrug sein.

Vorhandene Fassadengestaltungen: Über die Jahrhunderte hat sich in Föhrste eine größere Varianz an Baukonstruktionen ergeben. Während die Altbauten in Fachwerk mit Putz- und Klinkerausfachung errichtet wurden (Erdgeschoss z. T. auch aus Bruchstein- oder Klinkermauerwerk), sind später vollständig verklinkerte oder verputzte Bauten hinzugekommen. Diese prägen in weiten Bereichen die Umgebung des Änderungsbereichs. Das momentan verputzte Hauptgebäude des Dorfkrugs ist ein Fachwerkbau auf einem Bruchstein-Kellergeschoss. Bezüglich der Dachfarben grenzt der neu vorgesehene WA-Bereich an die rote Dachlandschaft des ältesten Siedlungsteils im Oberdorf an. Gleichzeitig hat die vorhandene benachbarte Wohnbebauung auch bräunliche bis schwarzgraue Dacheindeckungen.

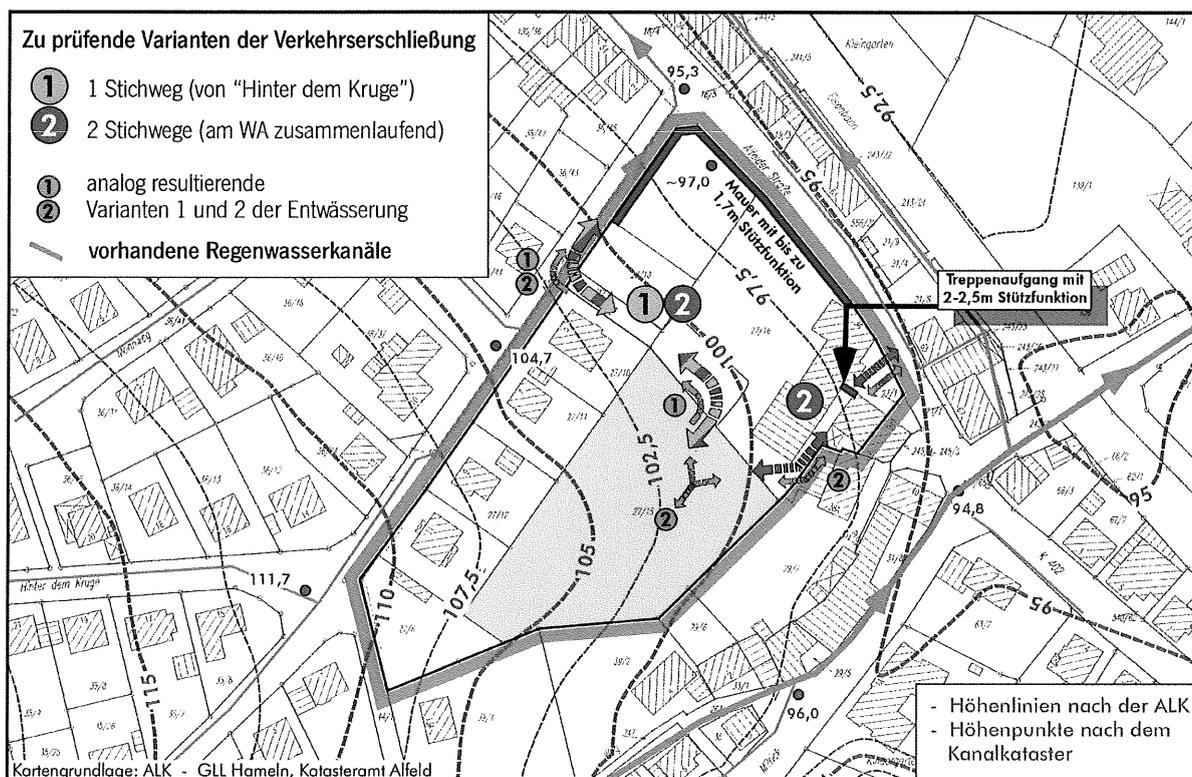
Konzept für die 4. Änderung: Der Änderungsbereich liegt zwischen dem ältesten Siedlungsteil des Oberdorfs mit seinen aneinander gereihten Gebäudekomplexen und den Einzelhaus-Siedlungsteilen der letzten 50 Jahre. Daher sieht das Konzept hinsichtlich der Gebäudedimensionen vor, sowohl kleinflächige Einzelhausbebauung wie auch längere Hausgruppen zuzulassen. Die Gebäudehöhen des Änderungsbereichs sollen sich im Rahmen von 8-12m bewegen und unter der Höhe des Dorfrugs als dominantem Gebäude bleiben.

Da die Gebäudefassaden der Umgebung recht deutlich variieren und sowohl aus Holz wie auch aus Putz und Klinker bestehen, sind diesbezüglich in den örtlichen Bauvorschriften keine Richtungsvorgaben vorgesehen. Die Gestaltungsmöglichkeiten der neuen Hausfassaden, die sich künftig an den Anforderungen der Passivhausbauweise orientieren werden, sollen nicht weiter eingeschränkt werden. Auch reine Holzbauten sollen zugelassen werden.

Hinsichtlich der Dachflächenfarbe können in Anlehnung an die benachbarte Dachlandschaft Vorgaben für diejenigen Dachteile eingebracht werden, die nicht der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen.

3.3 Konzept zur Verkehrsanbindung

Neuverkehr durch die beabsichtigte Neubebauung: Mit der Vorbereitung des WA ist neuer Anliegerverkehr verbunden. Es sind bis maximal 6 neue Einzelgrundstücke denkbar mit insgesamt 9 Wohneinheiten und max. 12 zuzuordnenden Pkw's.



Erschließungsvarianten: Zur verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereichs wurden mehrere vorgebrachte und zu prüfende Varianten analysiert. Sie beruhen alle auf einer Erschließung des WA durch Sackgassen. In der nachfolgenden Abbildung sind zwei der geprüften Varianten skizziert, die grundsätzlich noch denkbar wären.

Beide Varianten nutzen den vorhandenen Privatweg, der den Dorfkrug von der Straße „Hinter dem Krüge“ aus rückwärtig erschließt. Variante 1 beschränkt sich bei der Gebietserschließung auf diesen Stichweg. Die vorgebrachte Variante 2 zielt auf eine weitere Zufahrt und auf eine Aufteilung des neuen Anliegerverkehrs ab. Sie beruht dazu auf einer Erschließung von der Alfelder Straße aus unmittelbar südöstlich entlang des Dorfkrugs.

Variante 2 ist aufgrund der gegebenen Geländehöhen und Gebäudezugänge völlig auszuschließen. An der Südostseite des Dorfkrugs ist der Haupteingang zur Gaststätte vorhanden, dessen Treppenbauwerk einen Geländesprung von 2-2,5m Höhe abfängt. Eine zweite Zufahrt zum WA-Gebiet ist hier völlig unmöglich.

Konzept für die 4. Änderung: Das Konzept sieht daher vor, die neue Bebauung ausschließlich über den vorhandenen Stichweg zu erschließen (Variante 1). Die Entsorgungskanäle (Schmutzwasser, Regenwasser) lassen sich bei dieser Variante auch vom Gefälle her völlig problemlos im Erschließungsweg unterbringen.

Der Erschließungsweg ist so zu dimensionieren, dass an geeigneten Stellen hinreichende Wendemöglichkeiten für alle einfahrenden Kraftfahrzeuge einschließlich Post, Feuerwehr und Müllabfuhr vorhanden sind. Dies betrifft sowohl die Fahrzeuge für den neuen WA-Bereich wie auch die bereits in Betrieb befindliche rückwärtige Erschließung des Dorfkrugs und seines Betriebsgeländes.

3.4 Konzept zur Einbindung in die Entsorgungsnetze

Vorhandene Kapazitätsgrenzen: In der Umgebung der 4. Änderung sind östlich des Geltungsbereichs gebaute Kapazitätsgrenzen des Regenwasserkanals (RW) vorhanden. Der Knotenpunkt zwischen Ober- und Unterdorf ist in der Vergangenheit immer wieder überlastet gewesen mit der Folge, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu oberirdischen Flutungen und Schlammansammlungen kam.

Der Planbereich der 4. Änderung muss gefällebedingt grundsätzlich nach Osten und damit grob in die Richtung des Problembereichs entwässern. Bei einem Entwässerungskonzept analog zur geprüften Variante 2 der Verkehrserschließung wäre nicht auszuschließen, dass sich das Problem des RW-Kanalsystems verschärft. Außerdem wäre der Realisierungsaufwand für eine solche Entsorgungsvariante sehr hoch.

Die sinnvollste Abwasserentsorgung folgt der sinnvollsten verkehrlichen Erschließung nach Variante 1. Die neuen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle werden über den vorhandenen Stichweg an die Kanäle „Hinter dem Krüge“ angeschlossen. In der Alfelder Straße entwässern beide Stränge dann nach Nordwesten. Dieser Strang des RW-Kanalsystems leitet nicht zum problematischen Knotenpunkt zwischen Ober- und Unterdorf hin ab.

Konzept für die 4. Änderung: Das Entsorgungskonzept sieht somit eine Entwässerung gemäß der Erschließungsvariante 1 vor. Durch ökologisch sinnvolle Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswässer auf den einzelnen Grundstücken soll zu einer noch verträglicheren Einbindung der neuen Baugrundstücke beigetragen werden.

Im Mischgebiet MI werden zusätzlich die grundsätzlich zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Nutzungsart „**Vergnügungsstätte**“ umfasst alle mit Gewinnabsicht geführten Amüsierbetriebe oder Gewerbe, die ihr Betriebskonzept auf den Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstrieb der Kunden abstellen. Vergnügungsstätten führen durch den Zu- und Abgangsverkehr und durch die Kunden am Ort regelmäßig zu typischen Störungen des Wohnens. Dazu zählen auch Störungen, die nicht durch das Immissionsschutzrecht erfasst werden wie schrille, anmachende Reklame oder (dauerhafte) Beeinträchtigungen der psychischen Befindlichkeit der Anwohner.

Im MI grundsätzlich nicht zulassungsfähige Vergnügungsstätten: Für das MI sind planungsrechtlich bereits all jene Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die typisch für städtische Kerngebiete (MK) oder Gewerbegebiete (GE) sind und damit nur dort betrieben werden können:

- Vergnügungsstätten, deren Einzugsbereich eindeutig über eine Siedlungseinheit hinausgeht (z. B. Varietés, die meisten Discotheken),
- Vergnügungsstätten, die regelmäßig über die normalen „Polizeistunden“ hinaus geöffnet sind (z. B. die meisten Discotheken, Nachtlokale (z. B. Nachtbars mit und ohne Darbietungen, Schank-/ Speisewirtschaften mit spätabendlichen/ nächtlichen Tanzveranstaltungen als Hauptzweck),
- Spiel-/ Automatenhallen von zusammen mehr als 100m² Nutzfläche; Spielkasinos, Spielbanken,
- sonstige Vergnügungsstätten mit besonders hohem Störpotenzial.

Grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähige Vergnügungsstätten wären demgegenüber (nicht abschließend):

- Discotheken, sofern sie obige Ausschlusskriterien nicht erreichen,
- Spiel-/ Automatenhallen von zusammen weniger als 100m² Nutzfläche,
- auf Sexprogramme spezialisierte Kinos, sofern sie obige Ausschlussgrenzen nicht erreichen,
- andere Betriebe mit überwiegenden Sexdarbietungen (über Liveauftritte, Videokabinen, Peepshows, „Sportveranstaltungen“ [Catchen] etc.), sofern sie obige Ausschlussgrenzen nicht erreichen.

Ziel des B-Plans „Schümmik“ zu Vergnügungsstätten: Für das MI sollen alle derartigen, auch die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der völlige Ausschluss aller Arten von planungsrechtlichen Vergnügungsstätten ist zulässig, da sie in keinem Baugebietstyp zum „harten Kern“ der Nutzungen zählen, der die Gebietseigenarten definiert.

Zulässig bleiben: Mit dem Ausschluss aller Vergnügungsstätten bleiben aber all jene (Freizeit-)Einrichtungen zulässig, die planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten zählen. Für einen Teil derartiger Einrichtungen wird Föhrste als potentieller Standort jedoch künftig kaum relevant sein.

- Schank- und Speisewirtschaften, in denen nicht mehr als zwei Geldspielautomaten aufgestellt sind und/ oder in denen nur gelegentlich Tanzveranstaltungen bis in die Nacht durchgeführt werden,
- Kulturstätten jeder Art (Theater, Konzerträume etc.),
- Kinos, soweit fast ausschließlich „normale“ Spielfilme gezeigt werden,
- Einrichtungen für sportliche und sonstige körperliche Betätigung (z. B. Fitnesscenter, Kegel-/ Bowlingbahnen ohne und mit Anschluss an einen gastronomischen Betrieb),
- Videotheken (mit max. einer Vorführkabine).

Über diese Beschränkungen hinausgehend bleiben in beiden Baugebieten alle übrigen Nutzungsarten zulässig, die gemäß BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

4.2 Maße der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) 1. BauGB in Verbindung mit den §§ 18-20 BauNVO. Die bisher im Planbereich der 4. Änderung gültigen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ, Höchstzahl an Vollgeschossen) werden in die 4. Änderung übernommen. Für das MI gelten damit weiterhin: eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7 und maximal zwei Vollgeschosse (II). Für das WA wird ebenfalls die bisher gültige GRZ von 0,4 übernommen.

Da bezüglich der Vollgeschosse im Bereich des WA bisher zwei Höchstzahlen gelten (I und II), das Gebiet aber künftig nicht zweigeteilt sein soll, wird jetzt auf die Vorgabe einer Vollgeschoss-Höchstzahl verzichtet. Stattdessen wird die beabsichtigte Regelung einer Maximalhöhe für Gebäude durch Vorgabe einer einheitlichen Maximalhöhe baulicher Anlagen (9m) gewährleistet. Bezugsniveau der Maximalhöhe ist die mittlere natürlich Geländeoberfläche der jeweils überbauten Grundfläche. Alle im WA des Geltungsbereichs vorhandenen Gebäude liegen unterhalb dieser Maximalhöhe. Die gewählte Maximalhöhe gewährleistet auch, dass die künftig zulässige Bebauung nicht die Bauhöhe des Dorfkrugs als prägendem Bauwerk des Plangebiets übertrifft.

4.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) 2. BauGB in Verbindung mit den §§ 22-23 BauNVO.

Bauweisen: Bei der zugelassenen Bauweise wird gegenüber der bisherigen Regelung nichts verändert. Die alte Planfassung gibt die offene Bauweise vor: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50m betragen.

Baugrenzen: Die bis dato gültigen Baugrenzen haben eine bauliche Nutzung der WA-Fläche in großen Teilen ausgeschlossen. Im Sinne von Anlass 1 zur B-Planänderung werden die bisherigen Baugrenzen jetzt deutlich erweitert, um eine größere, ortszentrale Fläche für die Bebauung freizugeben.

Zu den äußeren Rändern der beiden Baugebiete (MI und WA) werden die Baugrenzen auf den vorhandenen Baubestand abgestimmt und vereinheitlicht. Entlang der Straße „Hinter dem Krüge“ wird aus der alten Planfassung ein Abstand von jetzt einheitlich 5m für das MI und das WA übernommen. Am rückwärtigen Rand der Baugebiete in Richtung der Grundstücke „Mörick“ wird der bereits in der alten Planfassung angedeutete Baugrenzabstand von 4m auf die ganze Gebietslänge übertragen.

Um entlang der Alfelder Straße eine sinnvolle Erschließung des noch unbebauten Straßenabschnitts von dieser Straße aus zu ermöglichen, ohne zu weit rückschreitend den aktuell durch eine alte Stützmauer abgefangenen Geländesprung abtragen zu müssen, wird ein Mindest-Bauabstand von 3½m vorgegeben. Dieser Abstand greift eine vorhandene Gebäudecke des Dorfkrugs auf und ermöglicht sowohl eine straßenseitige Erschließung für neue Baukörper (mit rückschreitendem Abtrag der Stützmauer) wie auch eine rückseitige Erschließung über die neue Stichstraße (mit Beibehalt der straßenseitigen Stützmauer).

Am Dorfkrug passt sich die Baugrenze dem Bestand an, um auch die besondere, vom Baukörper geschaffene Charakteristik des Straßenbilds einschließlich des Vorplatzes zu sichern.

Baulinien: Zwingend einzuhaltende Baulinien werden im Geltungsbereich der 4. Änderung nicht festgesetzt.

4.4 Örtliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege etc.)

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) 11. u. 21. BauGB. Der größere Teil des Änderungsbereichs lässt sich direkt von den vorhandenen öffentlichen Straßen „Hinter dem Krüge“ und „Alfelder Straße“ aus erschließen bzw. ist bereits von dort erschlossen. Für die rückwärtige Erschließung des erweiterten Wohngebiets ist eine zusätzliche Stichstraße notwendig, die gemäß dem Plankonzept (Kap. 3.3) an die Straße „Hinter dem Krüge“ anschließt.

Von den vier möglichen Festsetzungsalternativen zu örtlichen Verkehrsflächen wird in der 4. Änderung die Alternative 2 angewandt:

1. Öffentliche Verkehrsfläche (allgemeiner Zweckbestimmung);
2. Private Verkehrsfläche (allgemeiner Zweckbestimmung);
3. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
4. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung: Die neu vorgesehene Verkehrsfläche soll vorrangig der Fortbewegung dienen (= allgemeine Zweckbestimmung). Die Verkehrsfunktion als Zubringer zum Wohngebiets hinterland und zum rückseitigen Anschluss des Dorfkrugs soll eindeutig überwiegen. Andere Funktionen wie etwa die Unterbringung von ruhendem Verkehr oder den sonstigen Aufenthalt (auch für Kinder; z. B. Spielstraße) sollen demgegenüber für den festgesetzten Abschnitt nur untergeordnete Bedeutung haben.

Private Verkehrsfläche: Der Plan sieht eine private Verkehrsfläche vor, da auf der neuen Verkehrsfläche im Wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr eines definierbaren Personenkreises zu erwarten sein wird: Anwohner der kleinräumig neuen Wohnbebauung sowie Besucher des Gaststättenbetriebs und räumlich damit verbundener Einrichtungen. Die Stichstraße soll auch nicht in die öffentliche Hand übergehen sondern dauerhaft von den Anliegern getragen werden. Das Südende der privaten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung ist als Wendepplatz auch für Kfz über 7,5 Tonnen ausgelegt, um unter anderem für den anschließenden Korridor der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Zufahrtsmöglichkeiten mit entsprechenden Fahrzeugen (z. B. Möbelwagen/ Feuerwehr) zu gewährleisten.

Korridor mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten: Die eigentliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen soll vom Wendebereich der privaten Verkehrsfläche aus über einen Korridor mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger erfolgen. Die Wahl dieser Festsetzung liegt darin begründet, dass die eigentumsrechtliche Nutzungsform des Wohngebiets so flexibel wie möglich gehalten werden soll.

Im Wesentlichen soll die eigentumsrechtliche Aufteilung des neuen Wohngebiets nicht durch eine festgelegte Verkehrsfläche eingeengt werden. Es soll beispielsweise möglich bleiben, den hinteren Teil der neuen Wohnbauflächen auch durch ein einzelnes größeres Grundstück zu nutzen anstatt drei oder fünf kleinere Grundstücke um eine festgesetzte Verkehrsfläche herum anordnen zu müssen.

Darüber hinaus soll auch die Option erhalten bleiben, dass die vorhandenen Anlieger der Straße „Hinter dem Krüge“ die Flächen hinter ihren Grundstücken auf ganzer Länge erwerben können. Eine selbständige Verkehrsflächen-Festsetzung würde die Flächen durchschneiden und diese Option weitgehend unterbinden.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden in der Breite weiter als unbedingt notwendig gefasst, um Variationen im Erschließungsweg zuzulassen. Die Leitungsrechte haben sich dabei in ihrer Lage nach den letztendlich realisierten Fahrflächen zu richten. Außerdem soll nicht auf die Möglichkeit eines Pkw-Wendehammers verzichtet werden, wie er beispielsweise für den täglichen Postverkehr nützlich ist.

4.5 Grünflächen/ ortsbildprägende Großbäume

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25. BauGB.

Ortsbildprägende Großbäume: Die im Geltungsbereich der 4. Änderung vorhandenen Laubbäume (Großgehölze) stellen einen sehr erheblichen Wert insbesondere auch für das innerörtliche Siedlungsbild dar. Der Baumbestand aus zwei Blutbuchen und einer dornenlosen Robinie geht wahrscheinlich auf die Anfänge der Parkanlage zurück, die zu Beginn des vorigen Jahrhunderts am Dorfkrug angelegt worden war.

Gemäß einem Baum-Wertermittlungsverfahren (Methode Koch) ergibt sich für die genannten Bäume überschlägig ein monetärer Wert von sicherlich 8.000-10.000 Euro. Aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für die Charakteristik des Ortsbilds in zentraler Dorflage werden die in Rede stehenden Großbäume einzeln mit ihren ungefähren Kronendurchmessern zum Erhalt innerhalb des Mischgebiets festgesetzt. In den Schutz vor Beeinträchtigungen werden auch die Wurzelräume einbezogen (entsprechen in etwa den jeweiligen Kronentraufbereichen).

Als Ergänzung zu den Erhaltungsfestsetzungen sind Nachpflanzfestsetzungen regelmäßig unverzichtbar. Sie verdeutlichen auch den Betroffenen eindrücklich, wie ernst die Erhaltung der ortsbildprägenden Großbäume einzustufen ist. Die momentanen Eigentümer wollen dessen ungeachtet die Bäume auf alle Fälle erhalten wissen.

Allgemeine Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen: Um zu gewährleisten, dass auf den neuen Wohnbauflächen die dörflichen Landschaftswerte gewahrt bleiben und dazu ein Grundbestand an dorftypischen Laubbäumen entwickelt wird, ist zusätzlich eine Anpflanz- und Erhaltverpflichtung in Abhängigkeit vom Umfang der überbauten Flächen als textliche Festsetzung aufgenommen. Um zu gewährleisten, dass ein Mindestmaß an dorftypischem Gehölzhabitus entwickelt wird, ist grundsätzlich vorgegeben, dass halb- bis hochstämmige standortheimische Laubbäume dauerhaft zu entwickeln sind (die Stammbezeichnung stammt aus dem Obstbaumhandel). Hinsichtlich der zu wählenden Arten wird nicht weiter eingegrenzt. Einzelne Arten werden nur als Beispiele genannt. Den Eigentümern soll diesbezüglich möglichst viel Freiheit gelassen werden.

4.6 Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Hochwasserschutz

Rechtsgrundlagen: § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 56 (1) NBauO.

Zur Bewirtschaftung anfallender Niederschlagswässer: Jede Form von Überbauung durch Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen (Bodenversiegelung) beeinflusst den örtlichen Wasserhaushalt, dessen Dynamik sich aus der Aufteilung anfallender Niederschlagswässer in Verdunstungs-, Versickerungs- und Abflussanteile ergibt. Die 4. Änderung wird gegenüber der vorherigen Planfassung grundsätzlich keine Veränderungen für den Wasserhaushalt bedeuten, da mit der 4. Änderung

1. die bisher gültigen Grundflächenzahlen (GRZ inkl. Überschreitbarkeit) nicht verändert werden und
2. die Flächen der Baugebiete nicht erweitert werden (der Planbereich ist bereits in der bisherigen Fassung komplett als Baugebiet festgesetzt).

Die bisherige Planfassung lässt ohne Auflagen zur Bewirtschaftung anfallender Niederschlagswässer für das gesamte Plangebiet (4. Änderung; 11.860m²) mit einer GRZ von 0,4 (zzgl. 50% Überschreitbarkeit gem. § 19(4) BauNVO) eine Überbauung von rd. 7.115m² zu. Die Überbauung kann durch Hauptbaukörper sowie Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen erfolgen. Zugelassen wird die direkte Ableitung der darauf anfallenden

Niederschlagswässer in das öffentliche RW-Kanalnetz. Mit der 4. Änderung wird die überbaubare Fläche von 7.115m² nicht vergrößert.

Verdunstungs-/ Versickerungs-/ Abflussanteile nach alter wie neuer Planfassung: In der nachfolgenden Tabelle ist die planungsrechtlich nach alter wie neuer Planfassung zugelassene Dynamik im Wasserhaushalt zusammengefasst. Das Berechnungsmodell umfasst den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung (11.860 m²). In die Berechnung ging die überbaubare Fläche mit typischen Abflussbeiwerten ein sowie die charakteristischen Verdunstungs- und Versickerungswerte für verschiedene Vegetationstypen (Wiesen, Gärten, Großbaumbestände, halbruderalen Fluren etc.). Die berechneten Werte wurden auf 5er-Werte gerundet.

Die angegebenen %-Werte beziehen sich auf den langjährigen mittleren Jahresniederschlag (1961-'90) von rd. 720 Ltr./m² für den Raum Alfeld (Zeitraum 1961-'90). Umgerechnet auf die Fläche des Plangebiets (Änderungsbereich) ergeben sich daraus pro Jahr durchschnittlich rd. 8.545 m³ anfallender Niederschlagswässer.

Wasserhaushaltsbilanz zur alten wie neuen Planfassung
(anhand eines komplexen Berechnungsmodells)

Verdunstungs-, Versickerungs- und Abflussanteile im örtlichen Wasserhaushalt im Änderungsbereich „Schümmik“ Föhrste (11.860 m ²)																
			Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summen Jahr	Jahr (mm)
Niederschläge (1961-'90)	Max.															
	Mittel		694 m ³	540 m ³	625 m ³	675 m ³	834 m ³	893 m ³	813 m ³	795 m ³	619 m ³	546 m ³	692 m ³	816 m ³	8544 m ³	720
	Min.															
Verdunstung	Alte Planfassung	m ³	95	120	170	255	345	385	375	345	240	150	90	95	2665	225
	Neue Planfassung	m ³	14% ± 0	22% ± 0	27% ± 0	38% ± 0	42% ± 0	44% ± 0	46% ± 0	44% ± 0	38% ± 0	28% ± 0	13% ± 0	12% ± 0	31% ± 0	± 0
Versickerung	Alte Planfassung	m ³	250	150	150	80	65	55	25	50	70	120	255	305	1575	133
	Neue Planfassung	m ³	36% ± 0	28% ± 0	24% ± 0	12% ± 0	8% ± 0	6% ± 0	4% ± 0	6% ± 0	12% ± 0	22% ± 0	37% ± 0	38% ± 0	19% ± 0	± 0
Ø - Sickerrate		l/s													19% (absolut)	
Direktabfluss (RW-Kanal)	Alte Planfassung	m ³	350	270	315	340	420	450	410	400	315	275	350	410	4305	362
	Neue Planfassung	m ³	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	50% ± 0	± 0
Bemessungsparameter: Gebäude: 42% der bebaubaren Fläche = 2990m ² innerhalb einer Fläche f. Hauptbaukörper von rd. 4400m ² (alte Planfassung) ; sonstige befestigte Flächen (58% der bebaubaren Fläche): mit Abflussbeiwert 0,85 = 3090m ² / mit Beiwert 0,65 = 1050m ² ; Großbäume: 560m ² ; Hausgärten mit 60% Rasenflächen: 4190m ² .																

Verdunstungsanteil: Bei baulicher Ausnutzung der alten wie neuen Planfassung macht der Verdunstungsanteil etwas über 30% der anfallenden Niederschläge aus. Unter naturnahen Bedingungen (vollflächig Wald oder Grünland) wäre der Anteil mit rd. 70% mehr als doppelt so hoch.

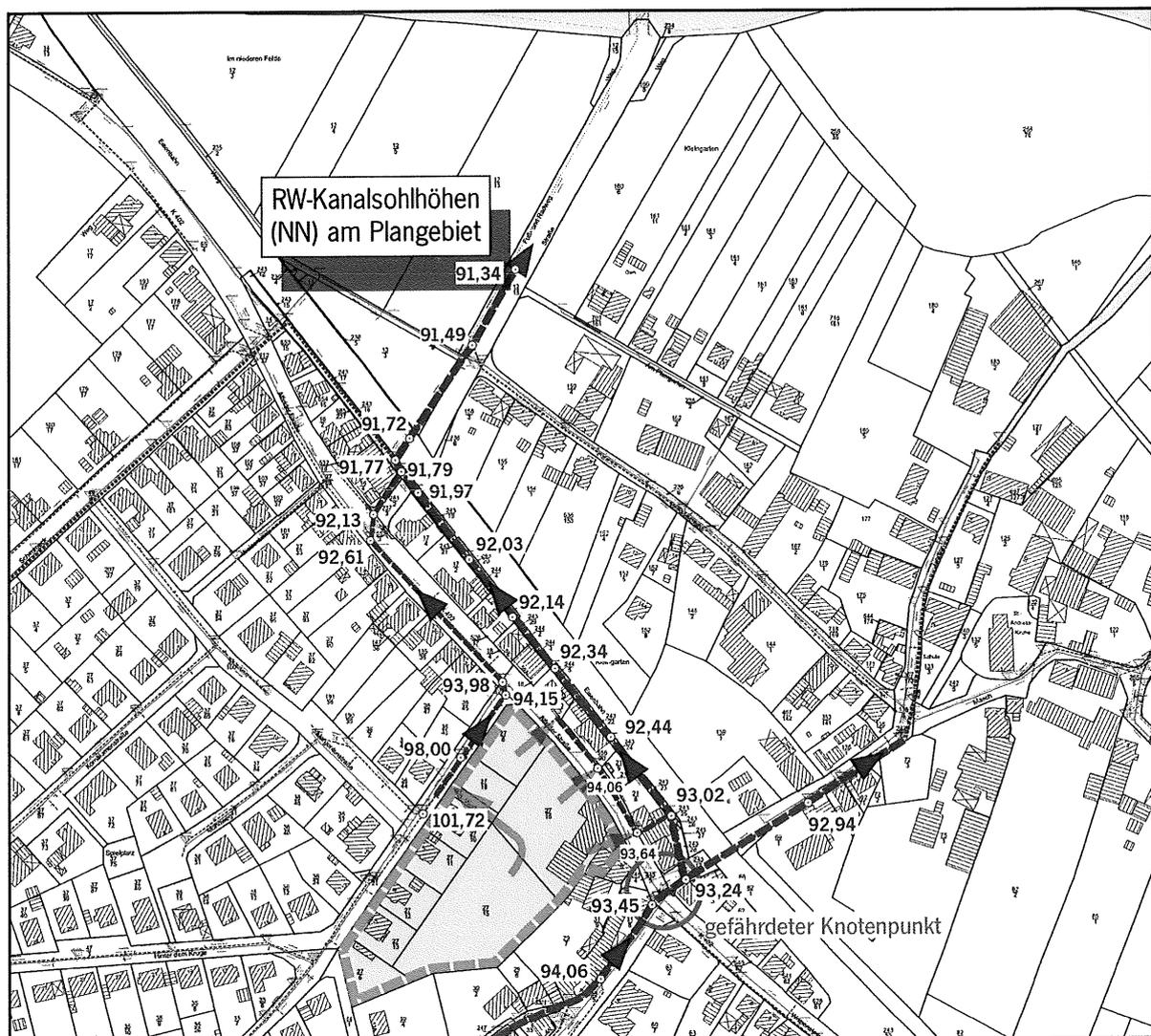
Versickerungsanteil: Bei baulicher Ausnutzung der alten wie neuen Planfassung ohne besondere Versickerungseinrichtungen liegt der Versickerungsanteil bei knapp unter 20%. Unter naturnahen Bedingungen (vollflächig Wald oder Grünland) läge der Anteil bei rd. 30%.

Abflussanteil: Bei baulicher Ausnutzung der alten wie neuen Planfassung mit Anschluss aller überbauten Flächen (inkl. Terrassen, Gartenwegen etc.) an einen Kanal macht der Abflussanteil in beiden Fällen rd. 50% der anfallenden Niederschläge aus. Angesetzt ist eine Ausschöpfung der bisher gültigen und künftig weiterhin geltenden GRZ von 0,4 (+50% nach § 19(4) BauNVO).

Rückhaltung anfallender Niederschläge aufgrund von Engpässen im kommunalen Kanalabfluss: Der planungsrechtlich in der neuen Planfassung zu kalkulierende Direktabfluss wird sich gegenüber der alten Planfassung nicht verändern. Er wird gemäß dem Ableitungskonzept (Kap. 3.4) auch nicht zu einer Verschärfung der Abflusssituation am Knotenpunkt zwischen Ober- und Unterdorf führen. Nachfolgende Abbildung dokumentiert die im Kanalsystem gebauten Sohlhöhen.

Der RW-Kanal der Straße „Hinter dem Krüge“ leitet die aufgenommenen Niederschläge nach Norden zur Leine hin ab, ohne den Knotenpunkt zwischen Ober- und Unterdorf zu belasten. Ähnliches gilt für den Plangeltungsbe- reich unmittelbar entlang der Alfelder Straße. Der im Straßenraum vorhandene RW-Kanal führt zum Hauptkanal entlang der Bahnlinie, der wiederum ebenfalls nach Norden zur Leine hin entwässert. Der erweiterte Anschluss des Änderungsbereichs an das RW-Kanalnetz wird in Gänze den neuralgischen Knotenpunkt unbelastet lassen.

Auszug aus dem Kanalkataster mit herausgehobenen Sohlhöhen relevanter Regenwasserkanäle



Ableitungsprobleme im RW-Kanal „Alfelder Straße“: Dennoch soll mit der 4. Änderung für noch nicht ausgeschöpfte Bebauungspotenziale eine Rückhaltung anfallender Niederschlagswässer zur Pflicht werden. Die im Abstrom des Änderungsbereichs liegenden kommunalen RW-Kanäle sind bereits aktuell, ohne dass alle zulässi-

gen Bebauungspotenziale (nach alter Planfassung) ausgenutzt worden sind, überlastet. Ein weiteres Ausschöpfen dieser Baupotenziale würde die Verhältnisse weiter verschärfen.

Resultierend neue Pflichtvorgabe einer Rückhaltung: Um diesem Problem entgegen zu wirken, wird für die rückwärtige, bisher nicht wahrgenommene bauliche Nutzung des Wohngebiets die Rückhaltung überschüssiger Niederschlagswässer festgeschrieben. Sie ist auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse bemessen (Datenbasis: KOSTRA-DWD 2000) und verpflichtet entlang des GFL-Korridors zum Anschluss aller dort entstehenden Gebäude ab 20m² Grundfläche an eine Regenwasser-Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal. Darüber hinaus ist das auf den übrigen bodenversiegelnden Flächen dieser Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickern zu lassen. Das Auffangen und Speichern sowie das Nutzen der gesammelten Wässer wird zugelassen.

Vorsicht bei umfangreicherer Versickerung überschüssiger Niederschlagswässer: Würden zum Zweck der Entlastung des öffentlichen RW-Kanals weitere überschüssige Niederschlagswässer im Geltungsbereich der 4. Änderung zur Versickerung gebracht werden, wäre die Problematik zunehmender Vernässung des Bodenkörpers im Plangebiet zu befürchten. Davon wäre voraussichtlich auch der Nahbereich der vernässungs-anfälligen, straßenbegleitenden Stützmauer (Alfelder Straße) sowie der Steilböschung Richtung „Mörick“ betroffen.

Begründung: Unter der Annahme naturnaher Rahmenbedingungen für das Plangebiet (= Wald-/ Grünlandbestand) würden dort etwa 30% der anfallenden Niederschlagswässer zum Grundwasser hin versickern und nahezu 70% würden über die Vegetation wieder verdunsten.

Unter der Annahme, dass alle auf der überbaubaren Fläche der 4. Änderung anfallenden, überschüssigen Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht werden (Oberflächenverdunstung von 15% angesetzt), würde der Versickerungsanteil extrem hoch auf etwa 65% ansteigen. Vernässungserscheinungen innerhalb wie randlich des Plangebiets sind dabei garantiert.

Selbst für die Annahme, dass nur auf den Baugrundstücken entlang des GFL-Korridors die auf der überbaubaren Fläche anfallenden Niederschläge zur Versickerung gebracht werden, steigt der Versickerungsanteil - bezogen auf das gesamte Plangebiet der 4. Änderung - auf rd. 35% an und damit deutlich über den Wert für naturnahe Bedingungen (30%).

Aus diesen Gründen wird für die Baugrundstücke entlang des GFL-Korridors eine Versickerung anfallender Niederschläge nur für die befestigten Flächen ohne Gebäude ab 20m² Grundfläche vorgegeben. Für derartige Gebäude entlang des GFL-Rechts wird stattdessen eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung zum öffentlichen RW-Kanal festgesetzt (s.o.). Durch diese Versickerung wird - bezogen auf das ganze Plangebiet (4. Änderung) - wieder in etwa der Versickerungswert für naturnahe Bedingungen erreicht (ca. 30%).

Die Rückhaltung wird grundstücksweise in Abhängigkeit von den Dach-Grundflächen der jeweils errichteten Gebäude ab 20m² festgesetzt. Bei Annahme eines mittleren Drosselabflusses von 0,1l/s pro 100m² Dach-Grundfläche für eine 1½m hohe Rückhalte-Zisterne resultiert nach Drossel-Durchflussgesetz bei einer Drossellänge von 2,5cm (und Wassertemperatur 10°C) ein Drosseldurchmesser von 22mm mit einer Entleerungszeit von 9 Stunden (bei vollem Speicherraum). Derartige Drosseleinrichtungen sind insbesondere im Zisternenbau bautechnisch gut umsetzbar, die im Plan vorgesehene dezentrale Rückhaltung lässt sich in der nachgeordneten technischen Umsetzung durchaus realisieren.

5. Erläuterung der örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften

Zur Verwirklichung bestimmter siedlungsbaulicher, baugestalterischer oder ökologischer Absichten wurde ein Grundkonsens an ordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgenommen. Sie beschränken sich auf Dachflächenfarben und die Bewirtschaftung überschüssiger Niederschlagswässer.

Zu Dachflächenfarben: Um auszuschließen, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung künftig dorf-untypische Dachflächenfarben wie grün, blau, signalrot o. ä. auftauchen, werden örtliche Vorschriften hinsichtlich der zulässigen Farben erlassen. Sie berücksichtigen den bereits vorhandenen Bestand und sind für hinreichende Auswahlmöglichkeiten breit genug gefächert. Des Weiteren sollen hochglanzversiegelte Eindeckungen wegen ihrer nicht immer nachbarschafts-verträglichen Spiegeleffekte ausgeschlossen werden.

Damit sollen aber nicht gleichzeitig Hochglanz- und Spiegeleffekte ausgeschlossen werden, die materialbedingt von Dachflächenfenstern oder Dachanlagen zur Gewinnung solarer Energie verursacht werden. Auf die individuelle Nutzung solarer Strahlung wird künftig zur Energieversorgung von Gebäuden kaum mehr verzichtet werden können.

Zur Bewirtschaftung überschüssiger Niederschlagswässer: Da die alte Planfassung für den gesamten Geltungsbereich als Baugebiet keine Regelungen zur RW-Bewirtschaftung getroffen hat, werden mit der 4. Änderungen nur Regelungen für die bisher nicht wahrgenommenen baulichen Nutzungen des „Hinterlands“ (entlang des neuen GFL-Korridors) vorgesehen. Zur Bewirtschaftung sind die Versickerung (von befestigten Flächen und von Gebäuden kleiner 20m² Grundfläche), die Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss (von Gebäuden größer 20m² Grundfläche) sowie die Speicherung und Wassernutzung vorgesehen (für die Gartenberegnung und für Brauchwasser). Näheres ist in Kap. 4.6 erläutert.

6. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans (4. Änderung)

6.1 Voraussichtlich erforderliche Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung / Sozialplan

Kosten für die verkehrstechnische Erschließung und Bodenordnung: Aus der 4. Änderung des B-Plans „Schümmik“ werden keine kommunalen Maßnahmen zur verkehrstechnischen Erschließung oder zur Bodenordnung resultieren. Die Verkehrsflächen des Änderungsbereichs werden nicht gewidmet werden, die Baulast und Verkehrssicherungspflicht wird damit nicht in die öffentliche Hand übergehen. Der Ausbau und die Unterhaltung der privaten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung und des GFL-Korridors sind privatrechtlich zwischen aktuellen und künftigen Grundeigentümern zu regeln. Diesbezüglich fallen für die Gemeinde keine Kosten an.

Kosten für Erschließungen zur Ver- und Entsorgung: In den kommunalen, an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen liegen alle Leitungen für eine hinreichende Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs. Mit der Notwendigkeit neuer Einrichtungen innerhalb des kommunalen Verantwortungsbereichs ist nicht zu rechnen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung: Für den Brand-Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WassSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschatz für das Plangebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 ca. 1.600l/min. für eine Löschezit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Die Löschwasser-Entnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Sozialplan: Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Schümmik“ wird sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken (z. B. Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel, Umzug von Betrieben). Dementsprechend wird auch kein Sozialplan oder ein Härteausgleich notwendig.

6.2 Zur Umsetzung baulicher und nichtbaulicher Festsetzungen

Vertragliche Absicherung der Geh-, Fahr und Leitungsrechte: Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Verlängerung der privaten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung werden „nur“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung des bezeichneten Nutzungsrechts geschaffen. Die Nutzungsrechte selber sind auf dieser Grundlage und für die Bereiche privater Verkehrsflächen dann entweder durch Baulasten, durch Vertrag oder durch die Bestellung dinglicher Rechte wie Grunddienstbarkeiten abzusichern. Der Inhalt der Rechte ergibt sich aus dem B-Plan.

Baumpflanzungen, Baumerhalt: Die Umsetzung der nichtbaulichen Festsetzungen zu Laubbaumpflanzungen auf den neuen Wohnbauflächen ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen sicherzustellen. Die nichtbaulichen Festsetzungen zum Erhalt der ortsbildprägenden Großbäume können nur im Rahmen von genehmigungs-/ anzeigepflichtigen Bauvorhaben oder durch - für die Öffentlichkeit sehr offensichtliche - Baumfällungen unterlaufen werden. Eine Zuwiderhandlung gegen diese nichtbauliche Festsetzung ist daher grundsätzlich nicht zu befürchten. Die momentanen Grundeigentümer sind außerdem sehr auf den Erhalt und die Pflege der im Plan gekennzeichneten, ortsbildprägenden Großbäume bedacht.

6.3 Zeitlicher Ablauf/ Reihenfolge der Umsetzung

Hinsichtlich eines zeitlichen Ablaufs oder einer Reihenfolge zur Umsetzung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Schümmik“ ergeben sich keine zu empfehlenden oder gar zwingend notwendigen Vorgaben. Die neuen rückwärtigen Wohnbauflächen können nur nach Einrichtung der notwendigen Stichstraße und des GFL-Korridors umgesetzt werden. Die Stichstraße ist in Form einer geschotterten privaten Verkehrsfläche bereits in den groben Zügen angelegt. Sie dient seit Jahren der rückseitigen Erschließung des Dorfkrugs. Im Zuge der Wohngebietsnutzung ist die private Verkehrsfläche plankonform auszubauen.