

Es wird festgestellt und hiermit be-
glaubigt, daß die Abschrift des Be-
bauungsplanes mit der vorgelegten
Urschrift übereinstimmt.

..... den

.....
Gemeindedirektor

GEMEINDE WASBÜTTEL IM WINKEL

BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 3300 Braunschweig

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen
der Auflagen/Maßgaben vom
..... bis öf-
fentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Aus-
legung wurden am orts-
üblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat
die Stadt/Gemeinde zuvor eine ein-
geschränkte Beteiligung gem. § 3
Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Den Beteiligten wurde vom
..... bis Gele-
genheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfah-
rens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem.
§ 12 BauGB am 30.04.1992 im Amts-
blatt des Landkreises Gifhorn bekanntge-
macht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am
30.04.1992 in Kraft getreten.

Wasbüttel, den 06.05.1992

gez. Fründt
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-
treten des Bebauungsplanes
ist die Verletzung von Verfahrens-
oder Formvorschriften gem. § 214
Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zu-
standekommen des Bebauungsplanes
nicht geltend gemacht worden.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach
Inkrafttreten des Bebauungsplanes
sind Mängel in der Abwägung nicht
geltend gemacht worden.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in
seiner Sitzung am dem
geänderten Entwurf des Bebauungs-
planes und der Begründung zuge-
stimmt und die eingeschränkte Be-
teiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2
BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13
Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom
..... bis zum
Gelegenheit zur Stellungnahme ge-
geben.

....., den

.....
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den
Bebauungsplan nach Prüfung der vor-
gebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner
Sitzung am 22.08.1991 als Sat-
zung (§ 10 BauGB) sowie die Begrün-
dung beschlossen.

Wasbüttel, den 25.11.1991

gez. Fründt
Stadt/Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist der/dem
Landkreis Gifhorn am gem. § 11
BauGB angezeigt worden.

Die/der Landkreis Gifhorn... hat
am 04.03.1992 (Az.:
63/690-00160/64) erklärt, daß
sie/er unter Auflagen/Maßgaben
- keine Verletzung von Rechtsvor-
schriften geltend macht (§ 11 Abs.
3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 04.03.1992

gez. Bothe
Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den
am (Az.:
.....) genannten Aufla-
gen/Maßgaben in seiner Sitzung am
..... beigetreten.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in
seiner Sitzung am 25.08.1991... dem
Entwurf des Bebauungsplanes und
der Begründung zugestimmt und die
öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und
Dauer der öffentlichen Auslegung
wurden am 20.06.1991 ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes
und der Begründung haben vom
01.07.1991 bis 04.08.1991
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausliegen.

Wasbüttel, den 25.11.1991

gez. Fründt
Stadt/Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem
Inhalt des Liegenschaftskatasters
und weist die städtebaulich bedeu-
tsamen baulichen Anlagen sowie Stra-
ßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom Sept. 1990...).

Die Übertragbarkeit der neu zu bil-
denden Grenzen in die Ortlichkeit
ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes
wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 20.2.91

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 253), zuletzt geändert am
29.09.1990 (BGBl. II S. 1122), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeord-
nung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. Seite 229), zuletzt geän-
dert am 27.03.1990, (Nds. GVBl. Seite 115) hat der Rat der Gemeinde/Stadt
..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den 25.11.1991

gez. A. stellw. Lütje
Bürgermeister

Siegel

gez. Fründt
Gemeinde-/Stadtdirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in
seiner Sitzung am 12.07.1990... die
Aufstellung des Bebauungsplans be-
schlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
23.07.1990 ortsüblich bekanntge-
macht.

Wasbüttel, den 25.11.1991

gez. Fründt
Stadt/Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE
- - - - - BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, nachrichtlich
übernommen aus § 24 Abs. 1 NStrG.

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

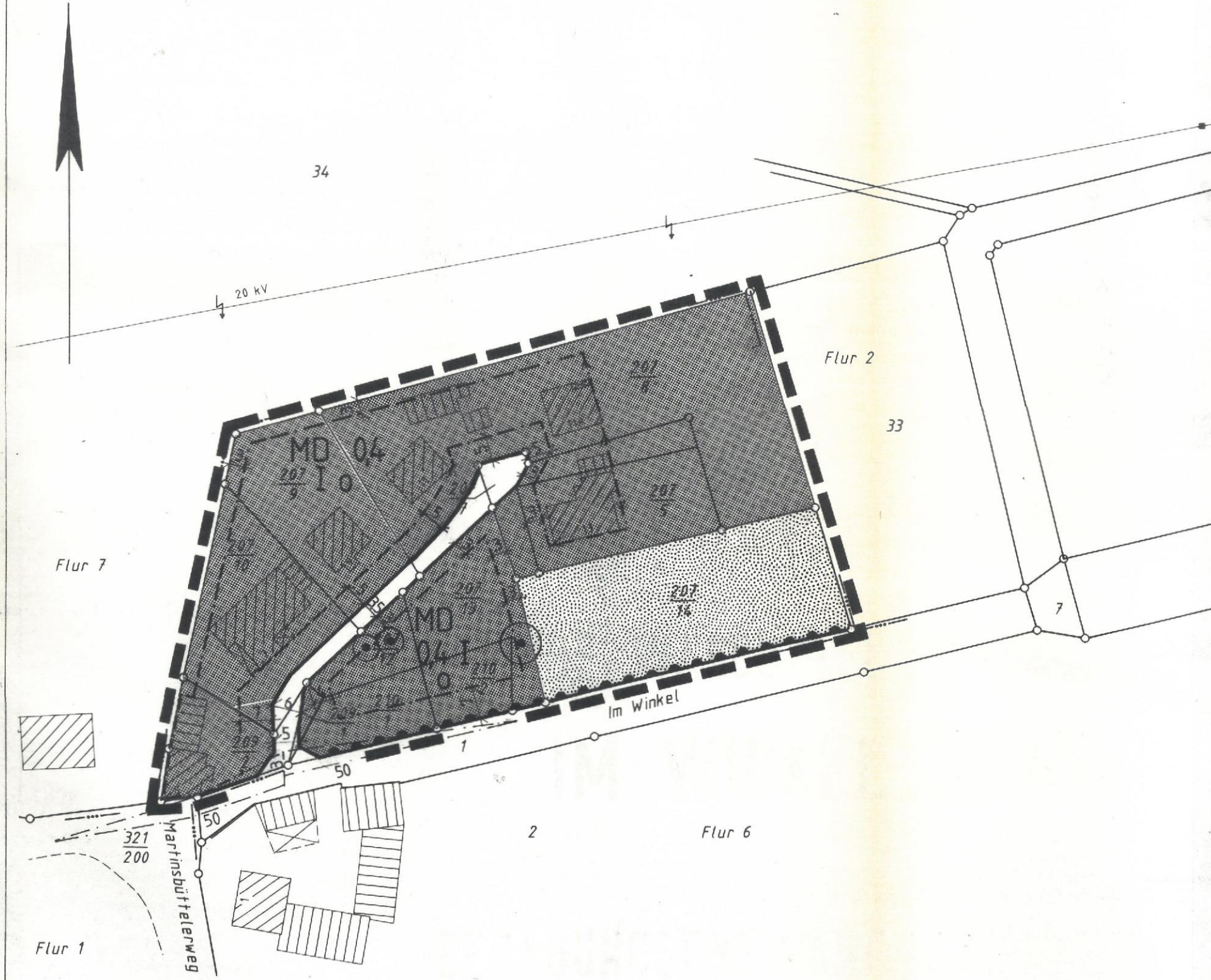
ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung
Ziff. 2

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAU-
UNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULASSIG:
 - STELLPLATZE UND GARAGEN
 - NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENANSAZS NICHT UNTER 2,50 m.
- GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BAUGB ZU ERHALTENDER BAUM DER BAUM IST ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE DES ABSTERBENS DURCH GLEICHARTIGEN BAUM ZU ERSETZEN.



08/91
05/91
11/90

M 1:1000



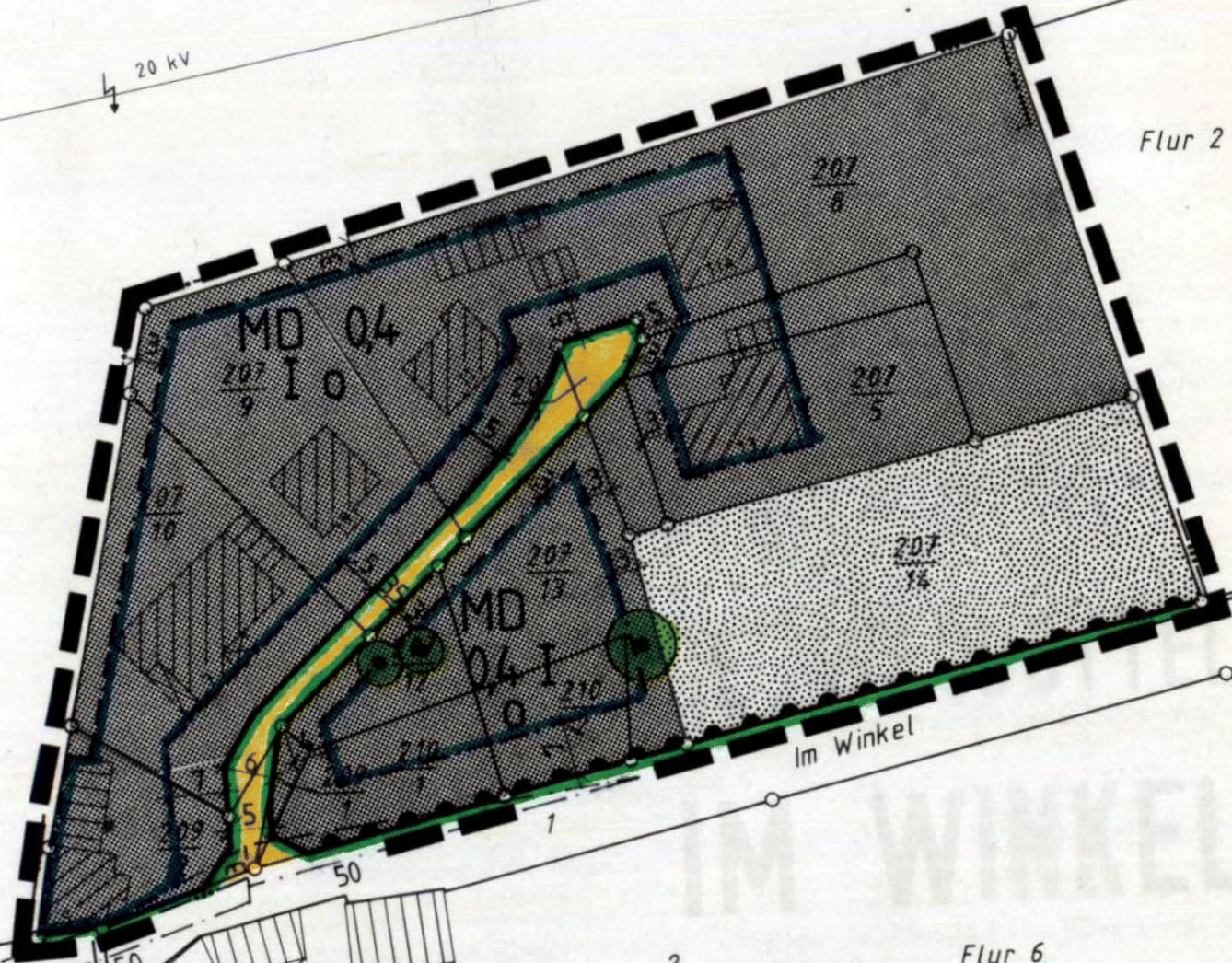
34

20 kV

Flur 2

33

Flur 7



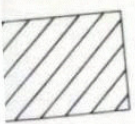
7

Im Winkel

1

2

Flur 6



321
200

Martinsbütteleerweg

50

50

Flur 1

BEDAUNGSENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 MD DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT, nachrichtlich
übernommen aus § 24 Abs. 1 NStrG.

GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

 ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung
Ziff. 2

SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAU-
UNGSPLANS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:

a) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND
BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENKRONE:
HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENAN-
SATZ NICHT UNTER 2,50 m.

2. GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BauGB ZU ERHALTENDER BAUM DER
BAUM IST ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE DES ABSTERBENS DURCH
GLEICHARTIGEN BAUM ZU ERSETZEN.

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

zum Bebauungsplan IM WINKEL, Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ gehört die Gemeinde Wasbüttel zum Ordnungsraum Braunschweig. Die Gemeinde Wasbüttel hat rd. 1.300 Einwohner. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 64 und K 67.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt.

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

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in diesem Teilbereich der Ortslage eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzunehmen und die Erschließung über öffentliche Straßen- und Wegeflächen zu sichern. Gleichzeitig sind am östlichen Ortsrand des Altdorfes von Wasbüttel die hier vorhandenen naturräumlichen Belange zu berücksichtigen. Es befindet sich südlich der Straße IM WINKEL ein Feuchtbiotop, auf das mit diesem Plan Rücksicht zu nehmen ist. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich für den Naturhaushalt wichtige Grünbestände, die durch diesen Plan zu berücksichtigen sind.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiet (Dorfgebiet - MD)

Der Bereich grenzt unmittelbar an den alten Dorfkern von Wasbüttel. Hier sind noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden, Tierhaltung ist im alten Dorfkern üblich. Um diese Verhältnisse zu berücksichtigen, wird in Anlehnung an die Darstellungen in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans DORFGEBIET ausgewiesen. Dieses wird mit Rücksicht auf die Kleinmaßstäblichkeit am Rande der Ortslage mit eingeschossig festge-

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1985

legt. Weitere Festsetzungen erfolgen über die Grundflächenzahl und über die offene Bauweise, um den Charakter der vorhandenen Ortslage hier fortzusetzen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird hier weitgehend noch durch den offenen Charakter der Bebauung und die nicht überbauten Gartenflächen bestimmt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine kleine Stichstraße von der Straße "Im Winkel" aus. Zur eindeutigen Klarheit der Erschließungsverhältnisse wird hier von einer öffentlichen Verkehrs- und Wegefläche ausgegangen. Diese dient nur der Erschließung der Anlieger. Die Länge dieser Erschließung zum Straßenzug "Im Winkel" hin läßt es zu, hier nur mit geringen Abmessungen der Erschließungswege zu arbeiten und den Anliegern zuzumuten, wegen der Müllabfuhr ihre Gefäße an den Abfuhrtagen an den Straßenzug "Im Winkel" zu bringen und die Müllgefäße nach erfolgter Müllabfuhr wieder auf die privaten Grundstücke zurückzuholen. Der Ausbau der Erschließungsstraße ist wegen der nur geringen Zahl der Anlieger sparsam vorgesehen. Es ist auch hier nicht beabsichtigt, eine größere Wendemöglichkeit in dem Baugebiet anzulegen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann im Bereich des öffentlichen Straßenraumes durch verkehrsberuhigten Ausbau und darin zu berücksichtigende Parkplätze Rechnung getragen werden. Im übrigen sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Grünordnung und Landespflege

Auf die besondere Lage des Baugebietes am östlichen Rande des Altdorfes von Wasbüttel war bereits hingewiesen worden. Hier befinden sich im Bereich der Niederung der Hehlenriede wichtige Grünbestände. Südlich des Straßenzuges "Im Winkel" schließt ein Feuchtbiotop an. Darauf wird mit diesem Plan Rücksicht genommen, als eine Teilfläche nördlich der Straße "Im Winkel" als private Grünfläche ausgewiesen wird. Hier befindet sich Obstbaumbestand, der zu erhalten ist. Darüber hinaus befinden sich im Bebauungsgebiet selbst einzelne Obstbäume, die besonders durch Planzeichnung erfaßt und gesichert werden. Die Größe der ausgewiesenen Grünflächen im Verhältnis zu dem relativ kleinen Baugebiet wird besonders damit begründet, daß hier auf die besonderen naturräumlichen Verhältnisse im Bereich der Hehlenriede und den Schutz des Feuchtbiotops Rücksicht zu nehmen ist. Durch die Grünflächenfestsetzung soll ein Puffer zwischen der Bebauung und dem Feuchtgebiet erreicht werden. Durch den Bestand mit Obstbäumen wird darüber hinaus ein für den Naturhaushalt wichtiger Bereich geschützt. Die Festlegung von Grünflächen bestimmt darüber hinaus gleichzeitig den Ortseingang Wasbüttels von Osten her.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Entwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Erweiterung der Kläranlage Wasbüttel ist z. Zt. in Vorbereitung.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Eigentümer von rückwärtig gelegenen Grundstücken müssen ihre Abfallcontainer an den Abfuhrtagen an die von den Müllfahrzeugen erreichbaren öffentlichen Straßen bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihre Grundstücke zurückholen.

- Brandschutz

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

1.4 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

-Brandschutz

Der LK Gifhorn weist mit seinem Schreiben vom 30.07.1991 darauf hin, daß zur Sicherung des Brandschutzes der maximale Abstand der einzelnen Häuser bis zum nächsten Hydranten nicht mehr als 70 m betragen darf.

- Wasserschutzgebiete

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall weist mit seinem Schreiben vom 16.07.1991 darauf hin, daß der Planbereich in dem im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Wedelheine, Schutzzone III, liegt. Die Schutzbereichsbestimmungen der Musterverordnung sind zu beachten.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer weist mit ihrem Schreiben vom 28.06.1991 darauf hin, daß sich im Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, von deren Bewirtschaftung Emissionen ausgehen können. Etwa 400 m südöstlich besteht ein Betrieb mit intensiver Schweinehaltung. Gelegentliche Emissionen müssen geduldet werden.

- Fernmeldewesen

Das Fernmeldeamt Uelzen weist am 16.07.1991 auf im Plangebiet vorhandene Fernmeldekabel hin, die bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung. (siehe Anlage)

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 5 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

	TÖB/DRITTE DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
2	Landkreis Gifhorn 30.07.91	<p><u>Brandschutz:</u></p> <p>Es muß sichergestellt sein, daß der maximale Abstand der einzelnen Häuser bis zum nächsten Hydranten nicht mehr als 70 m beträgt. Sollte dieser Tatbestand bisher nicht gegeben sein, muß er im Laufe der weiteren Realisierung hergestellt werden.</p> <p>Beschluß:</p> <p>Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan zur Beachtung bei der Realisierung.</p>
4	Staatl. Amt für Wasser und Abfall 16.07.91	<p>Altstandorte und Altablagerungen im Planbereich sind hier nicht bekannt. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Wedelheine. Die Schutzbestimmungen der Musterverordnung sind zu beachten.</p> <p>Beschluß:</p> <p>Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, daß die Schutzbestimmungen des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes der Schutzzone III zu beachten sind.</p> <p>Begründung:</p> <p>Vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall wird darauf hingewiesen, daß Altstandorte und Altablagerungen im Planbereich nicht bekannt sind. Für das im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet der Schutzzone III werden die Schutzbestimmungen zu beachten sein. Darauf wird in der Begründung zur Berücksichtigung besonders hingewiesen. Dieser Hinweis dient der Sicherung der Schutzbestimmungen für das zukünftige Wasserschutzgebiet.</p>

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 6 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

	TÖB/DRITTE DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
9	Nds. Landesamt für Bodenfor- schung 01.07.91	keine Bedenken <u>Hinweis:</u> Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrund- untersuchungen nach DIN 1054. Beschluß: Baugrunduntersuchungen sind erforderlichenfalls vor der Realisierung von Bauvorhaben durch- zuführen.
11	Landwirtschafts- kammer Hanno- ver 28.06.91	Es wird geplant, für den nördlichen Bereich der Straße "Im Winkel", am Ortsausgang einen Bebauungsplan aufzustellen. Festgesetzt werden soll hier ein "Dorfgebiet". Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen: Das Vorhaben berührt landwirtschaftliche Belange. Diese wären zu beachten. Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. einige Gebäude stehen kurz vor der Fertigstellung. Eine z. Zt. landwirtschaftliche Fläche soll private Grünfläche werden. Etwa 400 m südöstlich betreibt ein landwirtschaftlicher Betrieb eine intensive Schweinehaltung. Von dieser können Emissionen ausgehen. Ebenfalls sind Emissionen von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Auf diese Tatbestände sollte im Erläuterungstext hingewiesen und verlangt werden, daß sie zu dulden sind. Es bestehen dann keine Bedenken gegen den Plan. Beschluß: Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt, wie von der Landwirtschaftskammer angeregt, ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Belange im näheren und weiteren Umfeld des Bebauungsplans. Begründung: Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche in der Nähe des Dorfkerns von

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 7 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

TÖB/DRITTE DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
17 Fernmeldeamt Uelzen 16.07.91	<p>Wasbüttel. Dieser ist ländlich und landwirtschaftlich geprägt. Insofern wird hier durch die Gebietskategorie auch das Dorfgebiet festgesetzt. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld sind unzumutbare Störungen nicht zu erwarten. Insbesondere ist durch die Entfernung des schweinehaltenden Betriebes von etwa 400 m in südöstlicher Richtung allein durch die Entfernung für dieses Baugebiet von keiner unzumutbaren Störung auszugehen. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, daß hier in der Nähe des Dorfkerns ohnehin die besondere Situation der landwirtschaftlichen Nutzungen zu berücksichtigen und in gewissem Maße auch zu dulden sind. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens, des Umweltschutzes, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung, der Ortsbild- und Landespflege werden die Planfestsetzungen beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).</p> <p>In dem Bereich des o. g. Bebauungsplans sind Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden. Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig TELEKOM abgeben.</p> <p>Beschluß:</p> <p>Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, indem darauf hingewiesen wird, daß Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden sind. Die Fernmeldekabel werden bei Erschließungs- und Bauarbeiten zu berücksichtigen sein. Hier erfolgen besondere Abstimmungen. Ergänzend wird darauf in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p><u>DRITTE:</u></p>
1 Grundstücksgemeinschaft	An den Rat der Gemeinde Wasbüttel.

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 8 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

TÖB/DRITTE DATUM	STELLUNGNAHME BESCHLUSS
Frerking, Im Winkel 11, 11a, Wasbüttel 28.02.91	<p data-bbox="571 533 1430 600">Überführung von Grundstücksteilen Im Winkel in öffentliches Eigentum zum Ausbau als Straße.</p> <p data-bbox="571 645 1453 748">Nach der Erörterung des Wunsches der Gemeinde am 28.02. sind wir nach sorgfältigen Überlegungen zu folgenden Ergebnissen gekommen:</p> <p data-bbox="571 792 1477 1308">Beim Bau einer Straße unmittelbar an der Grenze zu Rohms würde die bereits seit langem gepflasterte Fläche von unserem Haus 11 diagonal durchtrennt. Das ist etwa die Hälfte der Fläche. Was wird mit dem Rest und wer bezahlt die dann notwendige erneute Herrichtung dieses Restes? Die hohe und breite Hecke muß gerodet werden. Sie erfordert zwar jährlich Arbeit, dennoch ist sie zu wertvoll, um für Straßenflächen geopfert zu werden. Die Hecke hält Dreck und Lärm fern. Sie bietet ideale Schutz- und Nistmöglichkeiten für die notwendige, zahlreiche Vogelwelt. Durch ihre Blattmasse produziert sie Sauerstoff und filtert Luftschadstoffe. Gleiches gilt für die Meyersche Hecke. Aus ökologischen Gründen verbietet sich aber eine Zerstörung beider Hecken.</p> <p data-bbox="571 1352 1453 1532">Die andere Version zur Inanspruchnahme der gesamten Fläche vor Haus 11 verringert den Abstand zum Haus auf ein zu geringes Maß und wirkt eindeutig wertmindernd. Was wird dann mit dem Dreieck, das jetzt als Staudenbeet mit dem Abschluß der Hecke eine Augenweide ist?</p> <p data-bbox="571 1576 1477 1868">Durch einen Ausbau als Straße werden die Anlieger Bremer, Marwede und Marwede (später auch Gerhart und Rohm) lediglich weniger Staub haben. Das Grundstück Meyer wird bei starkem Regen noch mehr Wasser aufnehmen müssen als bisher. Zusätzliche Gullis werden kaum Abhilfe bringen. Das Aufstellen von Verkehrszeichen wird die Tendenz zum Rangieren und Wenden auf unserem Hof noch verstärken und zusätzlich Schäden verursachen.</p> <p data-bbox="571 1912 1477 2123">Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Elt, Gas, Telefon, Fernseekabel, Abwasser) werden während der Bauzeit der Gefahr der Beschädigung unterliegen. Auch Verlegungen sind u. U. erforderlich. Die Anlieger werden also damit rechnen müssen, längere Zeiten, auch mehrfach abgeschnitten zu sein. Schlimmer noch wird es sein, wenn</p>

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 9 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

**TÖB/DRITTE
DATUM**

**STELLUNGNAHME
BESCHLUSS**

Krankenwagen, Notarzt und Feuerwehr die Grundstücke nicht anfahren können. An dann denkbare strafrechtliche Folgen sollte man auch denken. Auch die Anlieger werden ihre Grundstücke nicht erreichen können, da Provisorien kaum geschaffen werden können.

Fazit: Nachdem vor Jahren eine dauerhafte Lösung nicht geschaffen wurde aus welchen Gründen auch immer, kann eine solche nur noch durch einen hohen Kosten- und Zeitaufwand geschaffen werden, der im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung unvertretbar erscheint. Völlig unsinnig ist es, einen bereits dauerhaft befestigten Grundstücksteil zu zerstören und durch eine nicht notwendige Straße zu ersetzen.

Für den Bau einer Straße sehen wir kein zwingendes öffentliches Interesse. Wir werden uns deshalb der Abtretung eines Teils unseres Grundstücks widersetzen, notfalls mit juristischer Hilfe.

Allerdings hoffen wir immer noch auf die Einsicht des Rates, daß ein derartiges Vorhaben gerade aus allgemeiner heutiger Sicht unvertretbar ist.

Michael Frerking
FAX 14.06.91
an Rechtsanwalt
Dr. Neemann

Das vorliegende Schreiben ist zwar nicht als Stellungnahme zum Bauleitplan eingegangen. Zur Berücksichtigung des Abwägungsmaterials wird es hier jedoch aufgeführt und in die Abwägung und Planentscheidung des Rates der Gemeinde Wasbüttel einbezogen.

Grundbuch von Wasbüttel, Band 3 Blatt 91 - AZ 716/90/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben von 21.05.91 folgende Stellungnahme:

Wir haben erfolglos versucht, an Ort und Stelle den südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 209/1 zu finden. Nach Angaben den Eheleute Gerhard ist dieses Grundstück bereits weiterverkauft an die Gemeinde.

Unsere Nachfragen sowohl beim Grundbuchamt als auch beim Katasteramt haben ergeben:

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 10 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

**TÖB/DRITTE
DATUM**

**STELLUNGNAHME
BESCHLUSS**

Die Blattbezeichnung im Grundbuch stimmt nicht. Richtig ist Blatt 650. Das 1939 eingetragene Wegerecht umfaßt einen 4 Meter breiten Streifen der damaligen Flurstücke 381/209 und 382/208.

Die Einsichtnahme beim Katasteramt läßt eine Pfandentlastung des Flurstückes 210/1 zu, ohne daß das Wegerecht geschmälert würde. Anders verhält es sich beim Flurstück 209/1. Hier ist eine Löschungsbewilligung nur vertretbar, wenn die Gemeinde rechtsverbindlich schriftlich erklärt, bis zu einer anderweitigen von uns akzeptierten Regelung die bisherige uneingeschränkte Nutzung und Ausübung des Wegerechts nicht zu untersagen. Sobald uns eine solche Erklärung vorliegt, kann eine Löschungsbewilligung von uns unterschrieben werden.

Wir weisen jedoch schon heute darauf hin, daß ein Mitglied unserer Grundstücksgemeinschaft von Montags bis Sonntags in Sachsen-Anhalt in selbständiger Tätigkeit beschäftigt ist, somit eine Terminvereinbarung schwierig werden wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um eine Teilfläche am östlichen Rande des alten Dorfkerns von Wasbüttel. Zur Befriedigung des Bau- und Wohnbedarfs hat sich die bauliche Entwicklung über einen längeren Zeitraum hingezogen. In Zwischenphasen konnte die bisherige Erschließung hingenommen werden. Nunmehr hat dieses Baugebiet jedoch eine Größe erhalten, die es erforderlich macht, eine ordnungsgemäße öffentliche Erschließung festzusetzen und herzurichten. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche steht nicht nur im Interesse öffentlicher Aufgabenträger sondern ist ebenso vor dem Hintergrund einer geordneten Erschließung, die dauerhaft und langfristig eindeutige Verhältnisse für die dortigen Grundstückseigentümer regelt, zu sehen und zu beurteilen. Die Gemeinde gibt dem Erfordernis der ordnungsgemäßen

**SAMTGEMEINDE ISENBÜTTEL, GEMEINDE WASBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN - 11 -
BEBAUUNGSPLAN "IM WINKEL"**

**STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) UND DRITTE
ZUM ENTWURF (§ 4 (1)/§ 3 (2) BauGB) (zusammengefaßtes Verfahren)**

**TÖB/DRITTE
DATUM**

**STELLUNGNAHME
BESCHLUSS**

öffentlichen Erschließung hier den Vorrang vor allen anderen Belangen. Dabei ist sie im Hinblick auf das Ausmaß der Erschließung nach Gesichtspunkten der Sparsamkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden vorgegangen. Weitergehende Regelungen wie beispielsweise der Erhalt von Grünbeständen ist in geringem Maße auch als Straßen- und Wegebegleitgrün innerhalb festgesetzter, öffentlicher Verkehrs- und Wegeflächen grundsätzlich möglich. Dieses wird im einzelnen bei der Realisierung abzuschätzen und zu beurteilen sein. Die Gemeinde strebt bei der Herrichtung der Erschließungsanlagen einvernehmliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern an.

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

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen vorgesehen sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Die Gemeinde Wasbüttel wird die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Wegeflächen ausbauen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung ²⁾

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen
Die Gemeinde wird die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen erwerben.
- 3.12 Die Gemeinde Wasbüttel wird die Herstellung der Erschließungsanlagen vornehmen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsanlagen herzustellen.
Die Entwässerung wird im Straßenraum in den Mischwasserkanal der Samtgemeinde Isenbüttel eingeleitet, der auch für die häuslichen Abwässer vorgesehen ist. Die Reinigung dieser Mischabwässer erfolgt in der vorhandenen Klärteichanlage "Gänsegrund", die von der Samtgemeinde Isenbüttel betrieben wird. Eine Erweiterung der Anlage wird z. Zt. vorbereitet.
Besondere soziale Härten für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind z. Zt. nicht erkennbar.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan vorgesehenen Straßen wird durch die Gemeinde Wasbüttel vorgenommen. Sie wird diese Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "Im Winkel", Gemeinde Wasbüttel

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen rd. DM	20.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM	260.000,00
<hr/>		
	Gesamtkosten rd. DM	280.000,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge	
	Gesamtkosten rd. DM	280.000,00
	Abgaben lt. Satzung rd. DM	252.000,00
<hr/>		
	Anteil der Gemeinde rd. DM	28.000,00
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:	
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser rd. DM	15.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom *01.07.1991*..... bis *01.08.1991*..... öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am *28.08.1991*..... durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wasbüttel, den *25.11.1991*.....

Siegel

..... *gez. Lütje*

(1. Stellvertr. Bürgermeister)

..... *gez. Fründt*

(Gemeindedirektor)