

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen

F Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen

0,4 -kV-Leitung, oberirdisch

Wasserleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 3.e)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtlich

W II Wasserschutzgebiet, Zone II

Bauverbotszone gem. § 9 des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 64

Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und 9 BauNVO zulässigen sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der Fläche Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen in 1-geschossiger offener Bauweise zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlhilfe).
b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wasbüttel, den 28.06.2001
Bürgermeister/in

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Wasbüttel, den 28.06.2001
Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenheitskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 248). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07/2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 26. Juni 2001
(Unterschrift)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 17.10.2000

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt - Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wasbüttel, den 28.06.2001
Bürgermeister/in

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den

Bürgermeister/in

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Bürgermeister/in

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wasbüttel, den 28.06.2001
Bürgermeister/in

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Bürgermeister/in

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.6.2001 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.6.2001 rechtsverbindlich geworden.

Wasbüttel, den 17.09.2001
Bürgermeister/in

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

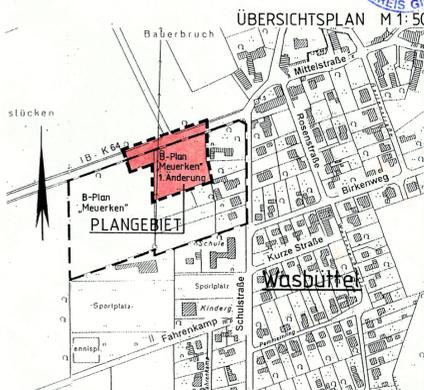
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wasbüttel, den 14.2.2006
Bürgermeister/in

Mängel der Abwägung

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

Wasbüttel, den 25.7.2001
Bürgermeister/in



Gemeinde Wasbüttel
Urschrift
Bebauungsplan
„Meuerken“, 1. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt - Stadtplaner Am Allerkanal 6 38518 Gifhorn	Datum: 17.10.2000 geändert: 28.06.2001
--------------------	--	--

Zweitschrift der

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Meuerken“, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel. Nach den Darstellungen des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Samtgemeinde Isenbüttel und damit auch die Gemeinde Wasbüttel dem **Ordnungsraum Braunschweig** zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen (**D 1.4 03**). Besondere Entwicklungsaufgaben hat die Gemeinde Wasbüttel durch das **RROP** nicht erhalten.

Die Ortslage der Gemeinde Wasbüttel ist umgeben von einem **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)**. Nördlich und südlich der Ortslage ist ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)**, südlich auch ein **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07)** im **RROP** dargestellt, das zum Teil auch als **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.2 11)** überlagert wird.

Für einen Teil der Ortslage ist im **RROP** ein **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 08)** enthalten. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III. Die Schutzzone befindet sich im Verfahren. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993. Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) zu berücksichtigen.

Südöstlich der Ortslage verläuft eine **Gas-Rohrfernleitung (D 3.5 06)**.

Im Nordosten der Ortslage von Wasbüttel verläuft der **Elbe-Seitenkanal**, der bei E-desbüttel in den **Mittellandkanal** einmündet. Beide Wasserstraßen sind im **RROP** als **schiffbarer Kanal (D 3.6.4 01)** mit einer Tragfähigkeit von 2.000 t dargestellt.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden der Gemeinde durch das **RROP** nicht übertragen. Somit kann die Gemeinde Wasbüttel auf der Grundlage des Baugesetz-

buches nur im Rahmen der Eigenentwicklung durch planerische Schritte ausreichend Bauland zur Verfügung stellen.

Das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für die räumliche Entwicklung in der näheren Umgebung (LROP 1994, Teil I, B 8 02, siehe Anhang zum RROP).*

***Vorsorgegebiete** haben im Vergleich zu **Vorranggebieten und Vorrangstandorten** eine abgeschwächte Bindungswirkung. Der Vorsorgeaspekt steht mehr im Vordergrund als der Sicherheitsaspekt. Diese Gebiete sind ein Instrument der Bestand- und Funktionssicherung aber auch der Vorsorgeplanung für künftige Entwicklungen. Andere Planungen und Maßnahmen müssen hierauf so abgestimmt werden, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung möglichst vermieden wird. Dies hat nicht den grundsätzlichen Ausschluß entgegenstehender Nutzungen zur Folge. Die Vorsorgegebietsausweisung hat jedoch in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen in dem Gebiet einen hohen Stellenwert.*

Alle Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

*Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung eine hoher Stellenwert beizumessen; im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich (**LROP 1994, Teil I, B 9 02**).*

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden weder **Vorranggebiete** bzw. **–standorte** noch **Vorsorgegebiete** in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die Gemeinde Wasbüttel ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung, kleinere und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze die Stadt Gifhorn und teilweise auch die Stadt Braunschweig anzusehen. Wasbüttel ist über die K 64 und K 67 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Wasbüttel ca. 1.834 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel (Stand der 17. Änderung) sind für den in Rede stehenden Bereich südlich der K 64 „**Grünflächen**“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. Im rechtswirksamen Bebauungsplan der Gemeinde Wasbüttel ist hier „**private Grünfläche**“ (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit nicht aus der wirk-

samen Fassung des Flächennutzungsplanes (Stand der 17. Änderung) der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt.

Damit durch die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde geändert wird. Daher wird gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes das Planverfahren für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Gemeinde Wasbüttel befindet sich z.Z. auf dem Grundstück der Grundschule von Wasbüttel an der Schulstraße. Als es seinerzeit dort gebaut wurde, war abzusehen, wann die Grundschule in Wasbüttel nicht mehr existent sein würde. Die Entwicklung auf schulischem Gebiet ist jedoch nicht so verlaufen, wie damals angenommen werden mußte. Mittlerweile wurde die Grundschule sogar erweitert.

Durch die Lage des Gerätehauses auf dem Schulgrundstück besteht erhöhte Gefahr für die Grundschüler, wenn sie sich z.B. während der Pausen auf dem Schulhof aufhalten und in dieser Zeit gerade der Einsatz der Feuerwehr notwendig wird. Darüber hinaus ist der Schulungsbetrieb für die Feuerwehr durch die beengten Verhältnisse auf dem Grundstück sehr stark eingeschränkt. Die Samtgemeinde hält es daher für erforderlich und auch im Interesse der Sicherheit der Grundschüler für geboten, den Standort des Feuerwehrgerätehauses zu verlegen.

Daher besteht die Absicht, auf dem Flurstück 130/28, südlich der K 64, östlich des neuen Sportplatzes das neue Feuerwehrgerätehaus für Wasbüttel zu errichten. Für diese Fläche, auf der im rechtswirksamen Bebauungsplan „private Grünfläche“ festgesetzt ist, werden „**Flächen für den Gemeinbedarf**“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen festgesetzt. Da der Änderungsbereich für die Zwecke der Feuerwehr zu reichlich bemessen ist, erfolgt zwischen den bereits bebauten Grundstücken östlich dieser Fläche und dem Gerätehaus die Ausweisung von „**Dorfgebieten**“ (§ 5 BauNVO) in Anpassung an die hier bereits vorhandene Gebietsausweisung.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Meuerken“ der Gemeinde soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden.

Die Verlegung des Standortes für das Feuerwehrgerätehaus, mit dessen Bau bereits begonnen werden konnte, liegt im öffentlichen Interesse, insbesondere hinsichtlich der Sicherheit für die Grundschüler. Somit kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - **Planungserfordernis**). Die Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt, um die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig wird dabei im Rahmen der Eigenentwick-

lung durch die Gemeinde eine Fläche für eine bauliche Nutzung ausgewiesen, die sich von der städtebaulichen Situation dafür auch nach Auffassung der Gemeinde sehr gut eignet.

Durch den Bebauungsplan wird die Verlegung des Standortes des Feuerwehrgerätehauses und die Schaffung von 2 neuen Baugrundstücken ermöglicht.

1.3 Planinhalt/Begründung (Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; MD - § 5 BauNVO)

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde nicht die Darstellung enthalten ist, aus der die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan entwickeln kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die Ausweisung der „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird damit begründet, dass für die Änderung des Bebauungsplanes besondere Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen. Der bisherige Standort des Gerätehauses für Wasbüttel ist insbesondere auch im Interesse der Sicherheit der Schüler der Grundschule Wasbüttel sowie der Einsatzmöglichkeit für die Feuerwehr nicht mehr geeignet. Damit liegt ein erhöhtes öffentliches Interesse für die Änderung des Bebauungsplanes vor.

Da nicht das gesamte Grundstück, das bisher als „private Grünfläche“ ausgewiesen ist, für den Bedarf der Feuerwehr notwendig ist, wird in Anpassung an die hier östlich angrenzende Nutzung die Ausweisung von „Dorfgebieten“ (§ 5 - BauNVO) vorgenommen. Das wird damit begründet, dass die Gemeinde zum einen an dieser Stelle der Ortslage die Möglichkeit schaffen will, im Rahmen der Eigenentwicklung durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eigentumsbildung zu ermöglichen und zum anderen eine bauliche Nutzung ermöglichen will, die der städtebaulichen Situation an dieser Stelle der Ortslage gerecht wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß für das Wohnen im ländlichen Bereich an dieser Stelle der Gemeinde Wasbüttel in Anpassung an das angrenzende Baugebiet das „Dorfgebiet“ die geeignete Nutzungsart ist. Dabei nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung und schließt einzelne „allgemein zulässige Nutzungen“ (die Ausnahmen des § 5 BauNVO) aus, weil sie der Auffassung ist, dass die ausgeschlossenen Nutzungen nicht mit den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde an dieser Stelle der Ortslage vereinbar sind. Die eingeschossige, offene Bauweise wird damit begründet, dass sich auch insbesondere frei stehende Gebäude in den Bestand der näheren Umgebung einfügen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird damit begründet, daß keine zu große Versiegelung der Baugrundstücke unter dem Aspekt des sorgfältigen und sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden erfolgen soll (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die zulässige Höhenlage für den Erdgeschoßfußboden und die Traufhöhe sind im Bebauungsplan geregelt; diese Merkmale sind für die städtebauliche Gestaltung von wesentlichem Einfluß.

Es besteht von Seiten der Gemeinde die Absicht, in Abstimmung mit dem Kreisstraßenbaulastträger, durch den Einbau einer Fahrbahnverschwenkung der K 64, eine Reduzierung der Geschwindigkeit der von Westen in die Ortschaft einfahrenden Fahrzeuge zu erreichen. Daher wird der Geltungsbereich in diesem Bereich an der K 64 so weit geführt, dass diese geplante Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplans liegen wird. Da das davon betroffene Grundstück im Eigentum der Gemeinde steht, kann diese Maßnahme ohne Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Nieders. Straßennetzes ausgeführt werden. Da der Änderungsbe- reich außerhalb der OD-Grenze an der freien Strecke der K 64 liegt, wird die nach dem Nieders. Straßengesetz erforderliche Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m parallel zum Fahrbahnrand der Kreisstraße festgesetzt. Diese von der Bebauung freizuhaltende Fläche wird zum größten Teil für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung genutzt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung auch realisiert werden kann.

- Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Feuerwehrgrundstückes erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn an die freie Strecke der K 64. Die beiden neuen Bau- grundstücke des „Dorfgebietes“ werden über den bereits bestehenden Erschlie- ßungsweg „Meuerken“ an die Schulstraße angeschlossen. Die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

- Berücksichtigung des Nieders. Spielplatzgesetzes

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Spielplatzes auf der Grundlage des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) nicht erforderlich. Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung und der geringen Anzahl der neu ent- stehenden Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder bis 6 Jahren ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für größere Kinder besteht die Möglichkeit, die in zumutbarer Entfernung vor- handenen gemeindlichen Einrichtungen im Bereich der Sportanlagen an der Schule zu nutzen.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflä- chen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstü- cke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie und Erdgas sowie den Anlagen der Telekom vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, der zent- ralen Kläranlage des Wasserverbandes Gifhorn zugeführt und dort gereinigt. Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Garten- flächen genutzt werden. Im Bereich der Samtgemeinde Isenbüttel besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluß-

und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die ATV-Arbeitsblätter zu beachten.

- Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Wasserverband Gifhorn, der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

- Grünflächen

Der gesamte Änderungsbereich, der für die Bebauung vorgesehen ist, ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Meuerken“ als „private Grünfläche“ festgesetzt und wurde bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt. Auf der gesamten Fläche sind keine besonderen das Landschafts- oder Ortsbild prägende Gehölze vorhanden.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Plangeltungsbereich handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit einer mittleren Ertragslage (va. 30 – 35 Bodenpunkte). Durch die gemeindliche Planung bereitet die Gemeinde einen Eingriff in den Naturhaushalt entsprechend § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor. Nach den Vorgaben der Fachgesetzgebung ist es erforderlich, daß die Gemeinde bei der Durchführung von Bauleitplanungen den Eingriff soweit wie möglich minimiert. Ist dieses nicht möglich, so ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für diesen Eingriff zu schaffen. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, den Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches herzustellen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Bei dem in Rede stehenden Änderungsbereich wird durch den planerischen Schritt der Gemeinde ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der als nachhaltig angesehen werden muß.

Die Gemeinde nimmt daher eine Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vor, wobei von folgenden Vorgaben auszugehen ist:

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 7.500 m². Davon abzuziehen sind die Bereiche, die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind (Kreisstraße, Ausgleichsflächen). Somit verbleibt eine Nettobaulandfläche von ca. 4.400 m². Bei einer vorgesehenen GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung um bis zu 50% wird eine Fläche von ca. 2.600 m² durch Überbauung versiegelt. Für diese Versiegelung ist ein Ausgleich im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 herzustellen. Das bedeutet, dass eine Fläche von ca. 780 m² als Ausgleich für die Versiegelung notwendig wird.

Im Bebauungsplan wird entlang der Kreisstraße (innerhalb der Bauverbotszone) eine Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr.25b BauGB festgesetzt. Diese Flä-

che hat einen Inhalt von ca. 720 m². Innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ werden Anpflanzungen vorgenommen, die mit in den erforderlichen Ausgleich mit einbezogen werden. Auf den privaten Grundstücken werden bezogen auf die versiegelten Flächen Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen vorgenommen. Weiteren Regelungsbedarf für die privaten Baugrundstücke sieht die Gemeinde nicht, zumal in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Gemeinde vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

- Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

- Immissionsschutz

Im Plangeltungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des geplanten „Dorfgebietes“ bzw. „Flächen für den Gemeinbedarf“ erwarten lassen. Aufgrund der Frequentierung der K 64 durch den Kfz-Verkehr sind für den Änderungsbereich für die hier vorgesehene Nutzung ebenfalls keine über das zulässige Maß hinausgehenden Störungen zu erwarten. Daher sind im Bebauungsplan hierfür auch keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Freiwillige Feuerwehr Wasbüttel - vom 5.1.2001

Verhandlungsniederschrift

Es spricht heute im Bauamt Herr Ortsbrandmeister Brandt der Ortswehr Wasbüttel vor und gibt folgendes zur Beteiligung dem. § 4 (1) und § 3 (2) BauGB zum Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wasbüttel, „Meuerken“, 1. Änderung zur Niederschrift:

Die Flächen mit dem Symbol (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) können nur im südlichen Teil des Grundstückes eingepplant werden.

Der vordere Teil des Feuerwehrgrundstückes wird als Parkplatzspur und als Fahrspur um an den östlichen Teil des Grundstückes zu gelangen, genutzt werden. Deshalb können hier auch keine Anpflanzungen durchgeführt werden. Die Ausgleichsflächen können nur im südlichen Teilbereich eingepplant werden.

Samtgemeinde Isenbüttel - vom 5.1.2001

- Die Flächen mit dem Symbol (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §

9 (1) Nr. 20 BauGB) dürfen nicht auf dem privaten Baugrundstück im Bereich der Bauverbotszone zur K 64 hin festgesetzt werden. Diese Flächen sind zur Regulierung der Eingriffsregelung vorrangig im südlichen Teil des Feuerwehrgrundstückes festzusetzen (s. Anlage). Der Landkreis Gifhorn hat bereits heute zugesagt, dass die OD-Grenze Richtung Ortsausgang bis hin zum Bereich der Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück verlegt wird, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, die aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind. Daher steht einer späteren Nutzung des Bereiches des privaten Grundstückes zur K 64 hin nichts im Wege. Durch die Festsetzung wie vor beschrieben wird die bauliche Nutzung des privaten Baugrundstückes nicht so massiv eingeschränkt.

- Auf Seite 6 der Begründung im 5. Absatz, zweite Reihe, ist hinter dem Komma das Wort „die“ einzufügen.
- Da es sich bei der Straße „Meuerken“ um eine private Anliegerstraße handelt, kann der letzte Absatz auf der Seite 7 in der Begründung ersatzlos entfallen.
- Der Absatz 4.0 auf Seite 8 der Begründung ist zu streichen, da die privaten Baugrundstücke von der Samtgemeinde Isenbüttel voll erschlossen verkauft werden. Unter Berücksichtigung dieser Anregungen stimme ich der Planung zu.

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 08.01.2001

Die o.a. Änderung des Bebauungsplanes haben wir aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Auf dem Bebauungsplan ist südlich der K 64 eine 20 kV-Freileitung verzeichnet. Bei der dort vorhandenen Versorgungsleitung handelt es sich jedoch nur eine 0,4-kV-Freileitung. Das Teilstück der 0,4-kV-Freileitung - zwischen der Ortslage und der westlichen Bebauungsplangrenze - werden wir in diesem Jahr verkabeln.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan.

Bezirksregierung Braunschweig – vom 24.01.2001

Bei einer telefonischen Rücksprache mit dem Büro Goltz regt Herr Braun, Städtebaudezernat bei der Bezirksregierung Braunschweig, an, den Bebauungsplan mit „**Meuerken**“, **1. Änderung und Erweiterung** zu bezeichnen, da der Geltungsbereich über die Grenze des rechtswirksamen Planes hinausgeht.

Landkreis Gifhorn – vom 29.01.01

Zu den mir mit Schreiben von 14.12.2000 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landesplanungsbehörde

Aus raumplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang, daß das Plangebiet gemäß RROP für den Großraum Braunschweig in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft liegt.

Die Entwurfsbegründung lässt eine entsprechende Auseinandersetzung und Würdigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vermissen. Dieser Mangel ist zu beheben.

Die Feststellung (S. 2 der Begründung): „Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden weder Vorranggebiete bzw. –standorte noch Vorsorgegebiete in ihrer Funktion beeinträchtigt“ ist völlig unzureichend.

Bau- und Planungsamt

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Grünfläche aus. Die erforderliche Änderung (20. Änderung) befindet sich derzeit noch im Verfahren. Falls der Bebauungsplan vor Genehmigung bzw. Bekanntmachung der F-Planänderung im Amtsblatt veröffentlicht werden soll, ist dieser gem. § 10 (2) BauGB der Bezirksregierung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen fehlt in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Kreisstraßenbaulastträger

Grundsätzlich bestehen gegen die getroffenen Festsetzungen straßenbaubehördlich keine Bedenken, soweit folgende Forderungen erfüllt werden:

1. Der Landkreis ist von der Gemeinde von den Kosten für die angesprochene Verkehrsberuhigungsmaßnahme im Zuge der K 64 freizustellen, d.h. die Gemeinde hat die Kosten für Planung und Bau zu übernehmen.
2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte eine fußläufige Verbindung des Feuerwehrgrundstückes zur Ortslage Wasbüttel geschaffen werden. Dies erscheint wichtig, um z.B. Mitgliedern der Jugendfeuerwehr ein sicheres Erreichen des Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß der parallel zur Kreisstraße vorgesehene Pflanzstreifen bereits befestigt wurde, da er von der Feuerwehr als Zufahrt benötigt wird. Weiter wurde dem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde von der Feuerwehr mitgeteilt, daß das Nachbargrundstück, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, als Baugrundstück verkauft wurde.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird deshalb vorgeschlagen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches in Form einer Heckenbepflanzung in der Gemarkung Wasbüttel an geeigneter Stelle durchzuführen. Der Bebauungsplan ist bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu überarbeiten, da die bereits vorhandenen Gebäude und Bodenbefestigungen schon jetzt nicht mehr mit der Planung übereinstimmen.

Untere Wasserbehörde

Das i.R. stehende Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wedelheine und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III.

Die Schutzzone befindet sich im Verfahren.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) zu berücksichtigen.

Untere Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde

Nach dem derzeitigen Stand des Altablageungskatasters befindet sich keine Altablagung im o.a. Plangebiet. Es bestehen dahingehend keine Bedenken gegen die eingereichten Planunterlagen.

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Niedersächsisches Forstamt - vom 30.01.01

Gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplanes hat das Forstamt keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Verwendung von Sträuchern als Landschaftsgehölze soll an dieser Stelle ein Hinweis gegeben werden.

Bei der Bepflanzung von Flächen wird die Verwendung von standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten ausdrücklich begrüßt.

Die Problematik hierbei liegt aber in der tatsächlichen Herkunft von Straucharten, da sie nicht durch das Forstsaatgutgesetz einen Herkunftsnachweis benötigen. Zur konsequenten Erhaltung einer ökologischen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist es aber dringend angeraten, hier ebenfalls Vermehrungsgut aus Niedersachsen zu verwenden. (Der überwiegende Teil des Saatgutes von Straucharten stammt aus

Süd-Ost-Europa). Aufgrund der unterschiedlichen Anpassung an die weiter entfernten Standorte kann eine genetische Veränderung bei den jeweiligen Straucharten vorliegen. Damit kommt das Pflanzen von Straucharten aus fernen Herkunftsgebieten einer Faunenverfälschung gleich.

Ansprechpartner für die Gewinnung und den Vertrieb von Saatgut aus niedersächsischen Beständen ist die Forstsaatgut-Beratungsstelle in Oerrel. Hier sind auch die Baumschulen bekannt, die Sträucher aus niedersächsischem Saatgut anziehen.

Adresse: Forstsaatgut-Beratungsstelle
Forstweg 5
29633 Munster-Oerrel

1.5 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Für den ordnungsgemäßen verkehrlichen Anschluß der beiden neuen Grundstück im „Dorfgebiet“ wird die vorhandene Straße „Meuerken“ geringfügig verlängert. Die Ausweisung weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

2.5 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung*
- Grenzregelung*
- Enteignung*

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

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie die Anbindung der Planstraße an die K 64 vorrangig durchzuführen.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Gemeinde wird die erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen und satzungsgemäß auf die Erschließungsbeitragspflichtigen umgelegt.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme in der Sitzung am 12.03.2001 durch den Rat der Gemeinde Wasbüttel beschlossen.

Wasbüttel, den 28.06.2001


Bürgermeister

