

Urschrift

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "RÄHRACKER II MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG"**

**GEMEINDE WAHRENHOLZ, SAMTGEMEINDE WESENDORF,
LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WAHRENHOLZ

1994/95

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT

MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN;

A. HOFFMANN, A. MANGANO, K. MÜLLER

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wahrenholz ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Wahrenholz ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen -

Gifhorn - Braunschweig und liegt im Erholungsgebiet des südlichen Teils der Lüneburger Heide.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist der Raum östlich von Wahrenholz für die Sicherung und Entwicklung von Erholungsraum und für die Ausweitung des Landschaftsschutzes vorgesehen ¹⁾.

Die Gemeinde Wahrenholz hat gegenwärtig rd. 2.750 Einwohner.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

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

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um in Wahrenholz dringend benötigte Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, da die Baulandreserven der Gemeinde inzwischen vollständig bebaut sind.

¹⁾ vgl. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn 1985

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Dorfgebiete (MD)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der in diesem Plan dargestellte Teilbereich der Ortslage grenzt nördlich an den alten Dorfkern und westlich an eine frühere Siedlungserweiterung des Ortes. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe. Der Ort ist ländlich geprägt, z.B. durch Landwirtschaft, Tierhaltung und Nutzgärten. Dieses ist auch im Bereich des Plangebietes ausdrücklich erwünscht (z.B. Pferdehaltung). Daher wird das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Festsetzung über das Maß der Nutzung sieht eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vor. Mit dieser Festsetzung soll es einerseits ermöglicht werden, sich an den Strukturen des alten Ortskerns (offene Bauweise) zu orientieren, andererseits soll in diesem Teilbereich des Ortes die traditionelle Bauweise (Einzelhäuser) berücksichtigt werden. Dem gleichen Ziel dient die Festlegung der Eingeschossigkeit, sowie die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus. Dadurch soll verhindert werden, daß durch Wohnbaumaßnahmen im größeren Umfang der Maßstab des dörflichen Gebietes gesprengt wird. Außerdem wurde im Plan in Mindestgrundstücksgröße festgelegt, um die Unterschreitung eines bei einzelnen kleineren Grundstücken für das dörfliche Maß hinnehmbaren Größe zu vermeiden. Am westlichen Rand des Baugebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll ein bestehender Gehölzstreifen, auf dem sich einzelne Ahorne, Birken und Weiden befindet, in seinem Bestand gesichert und durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Ringstraße, die im Norden an zwei Punkten an die bestehende Straße anschließt. Einzelne hinterliegende Grundstücke sind durch Stichstraßen angeschlossen. Außerdem ist im Süden der Anschluß an die bestehende Ortslage durch zwei im Plan als Verkehrsfläche dargestellte Verbindungen vorgesehen. Hier soll eine untergeordnete Wegeverbindung geschaffen werden. Der Straßenausbau ist nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisungen von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Im Zentrum des Plangeltungsbereiches sowie in kleineren Straßenrandbereichen werden öffentliche Grünflächen festgelegt. Sie soll als kleine Parkanlage eingerichtet werden, als grüner Kern des neuen Dorfgebietes. Im westlichen Teil der Parkanlage ist ein Spielplatz vorgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Ferner ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt im Auftrage des Landkreises Gifhorn. Dabei sind die Abfallbehälter von den Anliegern der Stichstraßen an den Abfuhrtagen an die Haupterschließungsstraße bereitzustellen und nach erfolgter Abfuhr wieder auf das Grundstück zu holen. Die Entwässerung wird über das auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage Wessendorf vorgenommen. Diese wurden in den letzten Jahren eingerichtet. Die Oberflächenentwässerung soll über eine Regenwasserrückhaltung außerhalb des Plangebietes nach hydraulischer Berechnung vorgenommen werden, sofern nicht eine Versickerung auf den Grundstücken direkt vorgenommen wird. Dieses ist im Hinblick auf die Rückführung des Oberflächenwassers insbesondere von den Dachflächen vorzusehen und durch die vorgefundenen Böden hier auch möglich.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, örtliche Feuerwehr) zu regeln.

- Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Wahrenholz und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,0 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet. Diese Eingriffe sind im Sinne des § 10 NNatG, sowie des § 8 a BNatG auszugleichen. Über diesen Ausgleich entscheidet die Gemeinde in Abwägung mit allen anderen Belangen. Im Nachfolgenden erfolgt eine Einschätzung und Bewertung des betroffenen Raums und der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, sowie der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und zum Ausgleich.

Das Plangebiet liegt im regionalen Bezirk der Südheide. Das Plangebiet selbst ist, bis auf die Straßenparzelle im Norden intensiv genutztes Ackerland. Die

Straße ist asphaltiert, nördlich der Straße befindet sich ein Graben. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen, der aus einzelnen gepflanzten Bergahornen und Birken, im nördlichen Teil vor allem aus Weiden besteht. Die Vegetation des Straßenseitenraumes wird von trittresistenten Gräsern dominiert. Angrenzend an das Plangebiet schließt ebenfalls nur intensiv genutztes Ackerland an.

Durch die Planung werden im Geltungsbereich keine aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen betroffen. Beeinträchtigt sind durch die zu erwartende Versiegelung vor allem das Bodenleben und die Grundwasserneubildung. In der näheren Umgebung ist zudem durch die entstehenden Gebäude mit klein-klimatischen Veränderungen (Wind, Verschattung, Temperatur etc.) zu rechnen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches auszugleichen sein wird. Der Anteil der privaten Grundstücke (MD) beträgt ca. 2,6 ha, der Versiegelungsgrad selber ist mit 0,3 Grundflächenzahl relativ gering gehalten. Als Ausgleich wurde festgesetzt, daß je 100 m² Versiegelung ein Laubbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen sind. Außerdem sollte das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Für die neu geplanten Verkehrsflächen (ca. 0,6 ha) soll die Versiegelung minimiert werden, es ist nur der unbedingt erforderliche Ausbauzustand angestrebt. Seitenstreifen werden wasserdurchlässig ausgebildet. Außerdem sind Baumpflanzungen entlang der Straße festgesetzt worden.

Im Zentrum des Plangebietes wurde außerdem eine öffentliche Grünfläche (0,16 ha) festgesetzt mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz.

Zur Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild sind neben der Eingrünung im Westen, eine Durchgrünung des Gebietes, sowie die Festlegung von Geschoßhöhen und Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen worden.

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen begrenzen die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten die Kompensation des Eingriffes.

- Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum ist im Plangeltungsbereich mit Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen zu rechnen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegen drei landwirtschaftliche Betriebe. Zwei der Betriebe betreiben z. Zt. im geringen Umfang Sauenhaltung. Die von diesen Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sind als gering zu betrachten.

Der dritte Betrieb betreibt Ackerbau auf biologischer Basis.

Die hier vorhandenen Stallkapazitäten für 30 - 40 Schweine werden z. Zt. nicht genutzt und werden aller Voraussicht nach auch in dieser Größenordnung nicht wieder angestrebt, so daß bei Wiederinbetriebnahme der Stelle vom Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen wird.

Nördlich und westlich des Plangebietes verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Bei der Nutzung dieser Wege durch den landwirtschaftlichen Verkehr, kann es zu Emissionen (Geruch, Staub und Lärm) kommen. Diese Emissionen wären ebenfalls im Plangebiet zu dulden. Weiterhin ist sicherzustellen, daß die Wirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit passierbar sind, auch für landwirtschaftliche Spezialmaschinen mit Überbreite.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Baugebiet, für das diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG erlassen wird, bildet den zukünftigen Ortsrand des Ortes. Auf das Gesamterscheinungsbild und die künftigen Ortsansichten muß daher besonderer Wert gelegt werden. Neben den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bauweise und Eingrünung ist für das Erscheinungsbild des Baugebietes auch die Form der Gebäude und die Dachform von Bedeutung. Deshalb soll durch Festlegung der Dachformen und Neigungen, der Dachfarben und die Höhenlage der Gebäude eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Durch Anforderungen an die Höhe und die Gestaltung der Einfriedungen soll der ländliche Charakter der übrigen Ortslage auch in diesem neuen Baugebiet aufgenommen werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Höhenlage, sowie der Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortslage Wahrenholz sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Neben den Dachformen hat die Farbgestaltung der Dachdeckung Einfluß auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Farben und Materialien im Ortsbild Rechnung getragen werden.

Zu § 4: Durch die Festsetzung von Höhe und Gestaltung der Einfriedungen soll eine Gestaltung des Straßenraumes erfolgen, die dem ländlichen Charakter des Ortes durch die Wahl von ortsüblichen Materialien und Gestaltungen gerecht wird.

Zu § 5: Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen dient der Eingliederung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und nimmt die Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung auf.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

- Die Telekom weist mit Schreiben vom 09.08.1994 darauf hin, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Dienststelle PIL, Telefon (0581) 81-6145, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

- Der Energieverband Wittingen GmbH weist mit Schreiben vom 04.08.1994 und 10.11.1994 darauf hin, daß mit den Verlegearbeiten für Strom und Gas erst begonnen werden kann, wenn die Kanalverlegearbeiten abgeschlossen, und die Grenzsteine eingebaut sind. Für den im Bereich des Kinderspielplatzes ausgewiesenen Transformatoren-Stationsplatz muß die Zufahrt durch Montagefahrzeuge möglich sein.

- Altlasten

Die Bezirksregierung Hannover bittet mit Schreiben vom 04.08.1994 darum, daß falls bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen ist.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange 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 Wahrenholz hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 18.11.94

Gegen die mir mit Schreiben vom 19.10.1994 vorgelegten geänderten Planunterlagen habe ich als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Bedenken:

Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit meiner Stellungnahme vom 05.09.1994 vorgetragene Bedenken wurden bislang nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund werden sie weiterhin geltend gemacht.

Mit Stellungnahme vom 05.09.1994 äußerte sich der Landkreis zum Punkt Naturschutz wie folgt:

Die Belange des Naturschutzes wurden völlig unzureichend behandelt. Die durch die vorgesehene Bebauung versiegelten Flächen können nicht durch einen Gehölzstreifen und ein paar Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Bei den Festsetzungen an der Westseite handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen. Diese können nicht in die Eingriffsbilanzierung mit einbezogen werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Festsetzungen werden unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB getroffen. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit über das gewählte Maß hinausgehende Festsetzungen zu treffen, zumal auch ein großer Bereich als Grünfläche festgesetzt ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um z. Zt. intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit einer Nutzpflanzen-Monokultur, die nach ökologischen Gesichtspunkten als nicht sehr wertvoll zu beurteilen ist. Die Gemeinde sieht daher in der qualitativen Verbesserung der nichtversiegelten Flächen (Nutz- und Ziergärten sowie Laubbaumpflanzungen), sowie in der Nachverdichtung des Pflanzstreifens im Westen den Ausgleich als gewährleistet an.

Außerdem bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Land- und Forstwirtschaft

Es muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, die an das Plangebiet angrenzen, nicht in ihrer Wirtschaftsweise beeinträchtigt werden bzw. Nachteile erleiden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Wahrenholz ist ein auch heute noch ländlich und landwirtschaftlich geprägter Ort. Durch die Festsetzung des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) soll der Dorf- und Gebietscharakter in diesem Teil des Ortes gewahrt bleiben, so daß angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten behalten. Andererseits werden zukünftige Bewohner des Plangebietes schon durch den Plangebietscharakter auf die gegenseitige Rücksichtnahme aufmerksam gemacht werden, zudem ist es durch die Gemeinde ausdrücklich erwünscht, hier ländliche Elemente wie z.B Pferdehaltung zuzulassen.

Abfallbeseitigung

Die Stellungnahme vom 05.09.1994 wird grundsätzlich aufrechterhalten. Die im Osten des Plangebietes südlich verlaufende Anbindung an den "Sonnenweg" sollte mit einem Kurvenradius von $R \geq 10$ m erfolgen, so daß ein direktes Anfahren der Grundstücke möglich ist. Die von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße im westlichen Bereich des Plangebietes sollte an der Stelle ihres westliches Versatzes einen Kurvenradius von $R \geq 10$ m haben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Erschließung des Plangebietes ist durch Haupteerschließungsstraße (Einhang am Rährweg) gesichert. Die im Südosten und Südwesten vorgesehenen Anschlüsse am bestehende Wege sind lediglich als untergeordnete Anbindung an die Ortslage vorgesehen, so daß die Gemeinde keine Notwendigkeit sieht einen erweiterten Kurvenradius vorzusehen.

Sonstige Hinweise

1. Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist zu streichen, da sie auf keiner gesetzlichen Grundlage beruht. In § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend geregelt, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind nicht möglich.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß Wohnungsbau im größerem Umfange entsteht, der dem Maßstab und den dörflichen Charakters des Gebietes sprengt.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Ziff. 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Bei Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB wird es für erforderlich gehalten, einen Hinweis darauf aufzunehmen, daß im Falle der Zuwiderhandlungen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.

Beschluß:

Der Hinweis wird in den Plan als redaktionelle Ergänzung aufgenommen.

Als Anzeigebehörde im Sinne des Baugesetzbuches weise ich darauf hin, daß die Festlegung der Mindestgrundstücksgröße von 600 qm sowie die Führung der verkehrlichen Erschließung und die Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan den Eindruck erwecken lassen, daß hier eher Baugrundstücke als Grundstücke für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geschaffen werden sollen. Der Charakter eines Dorfgebietes ist in diesem Fall nicht gegeben. Hier bedarf es unbedingt der Klarstellung, welche planerischen Ziele mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde sieht keinen Widerspruch in der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und dem festgesetzten Gebietscharakter, da sie davon ausgeht, daß hier ein gemischtes Gebiet (Dorfgebiet) entsteht, in dem auch kleinere Baugrundstücke möglich sind, diese jedoch ein bestimmtes Maß nicht unterschreiten sollten, um sich in das Ortsbild einzufügen. Eine maximale Grundstücksgröße ist nicht festgelegt. Damit sind die dem Dorfcharakter entsprechende Nutzungen in keiner Weise eingeschränkt.

In planungsrechtlichen Zweifelsfragen empfehle ich, die Beratungsmöglichkeiten des Landkreises Gifhorn in Anspruch zu nehmen.

Eine Durchschrift meiner Stellungnahme habe ich an Ihren Ortsplaner gesandt.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 25.10.94

Gegenüber der Stellungnahme vom 29.07.1994 - 45/94 - B VII f W - haben sich seitens des Bergamtes keine Änderung ergeben.

Mit Schreiben vom 29.07.1994 gab das Bergamt Celle folgende Stellungnahme ab:

Nach meinen Unterlagen befindet sich das o.g. Plangebiet die nachfolgende bergbauliche Einrichtung:

Die Erdgasleitung Südschiene II des Energieverbandes Wittingen. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

Aus Ihren Unterlagen habe ich entnommen, daß der Energieverband Wittingen direkt von Ihnen beteiligt worden ist. Daher bitte ich Sie, deren Stellungnahme bei Ihrem Bauvorhaben besonders zu beachten.

Beschluß:

Die Stellungnahme des Energieverbandes Wittingen wurde bereits beachtet.

Energieverband Wittingen GmbH, Stellungnahme vom 10.11.94

Für die Überlassung der Planungsunterlagen danken wir.

Unsere Stellungnahme vom 04.08.1994 möchten wir hinzufügen, daß mit den Verlegearbeiten (Strom + Gas) erst begonnen werden kann, wenn der Schmutz- und Regenwasserkanal fertiggestellt ist und die Grenzsteine eingebaut sind.

Beschluß:

Auf diese Stellungnahme erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

ist für alle im Planbereich gelegenen öffentlichen Flächen vorgesehen, sofern sie nicht bereits schon jetzt im Eigentum der Gemeinde stehen.
Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Wahrenholz vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- 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

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen, einschließlich Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen bzw. auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Nachteilige Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind z.Zt. bei der Verwirklichung des Plans nicht erkennbar, so daß Grundsätze für soziale Maßnahmen entwickelt wurden. Sofern zukünftig erheblich nachteilige Auswirkungen auftreten, wird die Gemeinde ihren sozialen Verpflichtungen nachkommen.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Wahrenholz im Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Wesendorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "Rähracker II mit ÖBV über Gestaltung", Gemeinde Wahrenholz

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 (einschl. Grünflächen)	rd. DM	260.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung und der Grünanlagen	rd. DM	1.400.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	1.660.000,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	1.660.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	1.494.000,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	166.000,00
<hr/>			
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	280.000,00
<hr/>			

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 20.10.94

bis 22.11.94 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am ...21.12.94... durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz beschlossen.

Wahrenholz, den 10. Feb. 1995


(Evers)
.....1. stellv. Bürgermeisterin.....
(1. stellvertr. Bürgermeister)




(Germer)
.....Gemeindedirektor.....
(Gemeindedirektor)