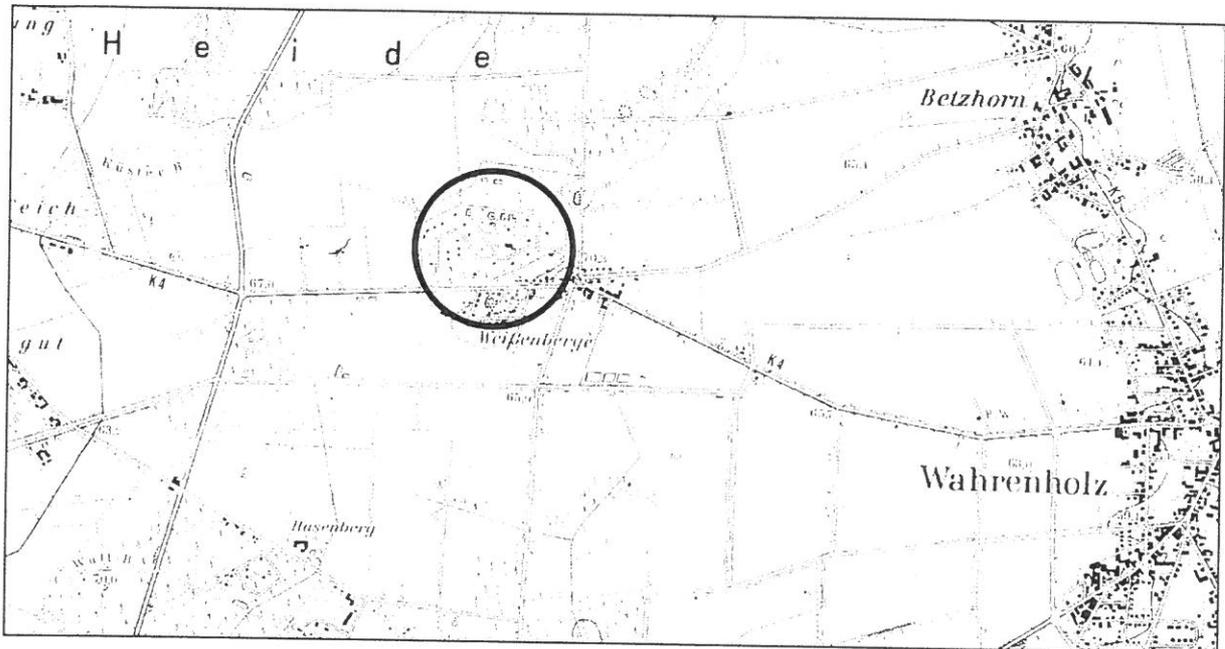


Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge,
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Am Weißenberge" mit Örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3328 (1991), 3329 (1991), 3330 (1991), 3428 (1991), 3429 (1991), 3430 (1991)
Herausgeber: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung.

GLL LGN

Übersicht M 1 : 25.000

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Wasserflächen	7
2.4 Verkehrsflächen	7
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Berücksichtigung von Spielplätzen	8
2.7 Brandschutz	8
2.8 Immissionsschutz	8
2.9 Bodenschutz	9
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	9
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	11
3.2.1 Schutzgüter	11
3.2.2 Entwicklungsprognose	16
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	16
3.2.4 Wechselwirkungen	17
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4.0 Eingriffsbilanzierung	21
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	22
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	23
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	23
8.0 Zusammenfassende Erklärung	24
8.1 Planungsziel	24
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	25
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	25
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	25
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	26
12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	26
13.0 Verfahrensvermerk	26

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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.

Die Gemeinde Wahrenholz ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt.¹⁾ Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Darüber hinaus ist der Ortsteil Betzhorn als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegt. Die Ortschaft Weißenberge gehört zur Gemeinde Wahrenholz und ist ohne Festlegungen dargestellt.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wahrenholz hat gegenwärtig rd. 3.939 Einwohner, davon entfallen 537 Einwohner auf die Ortschaft Weißenberge.

Der geplante Bereich ist im RROP als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt, d. h. es steht einer Bebauung nichts entgegen. Direkt östlich des Plangeltungsbereiches verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Dieser bleibt jedoch von den Planfestsetzungen unberührt. Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an. Angrenzend an die Flächen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

¹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Urplan "Wochenendhausgebiet am Weißenberge" ist am 29.10.1981 rechtswirksam geworden. Hier waren seinerzeit 34 auf je 400 m² überbaubarer Fläche als Sondergebiet Bauplätze für Wochenendhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße von 3.000 m² und einem größeren internen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport und Tennisplatz festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Urplans (wirksam seit 1983) wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 1.000 m² reduziert. Damit wurden insgesamt 59 Bauplätze für Wochenendhäuser ermöglicht, die mit einer max. Geschossfläche von 80 m² zuzüglich 10 m² für einen Freisitz festgesetzt wurden. Gleichzeitig wurde erstmalig eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit Anforderungen an die Gestaltung von Außenwänden, Dachformen, Dachdeckungen und Einfriedungen sowie mit Regelungen zur Gebäudehöhe (Gebäudesockel) festgesetzt.

Die Größe der Freisitze wurde in der 2. Änderung (wirksam seit 1984) auf 15 m² vergrößert, gleichzeitig wurde dafür eine Überdachung zulässig. In der Örtlichen Bauvorschrift wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes bei den Dachformen das "Nur-Dach-Haus" berücksichtigt.

Die 3. Änderung (wirksam seit 1991) überplant das interne Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennis ganz und große Teilflächen des Sondergebietes "Reitsport" als Sondergebiet "Wochenendhaus" und ermöglicht 7 neue Wochenendhausplätze incl. Erschließung. Die Restfläche des Sondergebietes "Reitsport" wird als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" und "Spielplatz" festgesetzt.

In der 4. Änderung (wirksam seit 2001) werden die verbliebenen Grünflächen neu beplant. Im Süden der Grünfläche zum Schnuckenweg sind nach dem Wegfall der Scheune drei neue Bauflächen für Wochenendhäuser entstanden. Die restliche Grünfläche zwischen der Bebauung am Teichweg und dem Schnuckenweg ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hutewald" entsprechend der damaligen Nutzung festgesetzt worden.

Im Norden des Plangeltungsbereiches sind zwei Teiche festgesetzt worden, davon liegt der westliche, kleinere in einer privaten Grünfläche, wohingegen der große östliche Teich auf öffentlicher Grünfläche liegt und als Biotop erfasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand Änderung 26a) stellt für den Änderungsbereich Sonderbaufläche "Wochenendhäuser" dar. Der Urplan mit seinen vier Änderungen wird mit In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Da sich in letzter Zeit in dem Gebiet das Wohnen verfestigt hat und auch durch die Überbauung das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans in weiten Teilen überschritten wird, ist der Landkreis Gifhorn an die Gemeinde herangetreten, die bereits verfestigte Nutzung durch die Planung eines Wohngebietes, die das dauerhafte Wohnen ermöglicht, abzusichern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird in dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan wird der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden, der zurzeit für die Fläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" darstellt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt zusammenhängende Baufelder als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, die sich in ihrer Lage und Ausrichtung an den ursprünglich festgesetzten Baufenstern des Sondergebietes "Wochenendhaus" orientieren.

Gegenüber dem Urplan entfallen bei der Neuplanung vier ehemalige als überbaubar festgesetzte Fläche südlich des Schnuckenwegs, da hier ein flächendeckender Bewuchs mit Heidekraut (*calluna vulgaris*) entstanden ist, der mittlerweile als Biotop gem. § 28a NNatG erfasst ist.

Bei der Festsetzung des WA wurde berücksichtigt, dass die Entwicklung des Baugebietes vom Wochenendhausgebiet ausgehend geschehen ist, d. h. es wurden Nutzungen mit größerem Ziel- und Quellverkehr wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß auch mit höheren Lärmemissionen einhergehen. Aus dem gleichen Grund sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Da einige Häuser auch weiterhin von den Eigentümern als Wochenendhaus genutzt werden und diese bei Nichtanwesenheit weitervermietet werden, sollen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine wirtschaftlichen Härten entstehen. Die Anlage eines größeren Beherbergungsgebäudes (Hotel) kann über die festgesetzte geringe Grundflächenzahl ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Flächen werden von 400 m² auf rd. 600 m² pro Grundstück vergrößert, so dass mit einer Grundflächenzahl von 0,2 zukünftig eine Überbauung durch das Hauptgebäude von ca. 120 m² Grundfläche zzgl. 20 m² für einen überdachten Freisitz per Festsetzung ermöglicht wird. Damit wird die zurzeit in großen Teilen vorhandene Bebauung, die bei ca. 100 m² des Hauptgebäudes liegt, berücksichtigt und gleichzeitig eine angemessene Erweiterung der Gebäude für die Zukunft berücksichtigt, die einerseits dem festgesetzten dauerhaften Wohnen Rechnung trägt und andererseits der hier besondere Charakter des Wohnens, der sich aus dem ursprünglich festgesetzten Wochenendhausgebiet herausgebildet hat, wahr.

Daher wird auch die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² aus dem Urplan beibehalten, um zu kleinteilige Grundstückszuschnitte, auf denen die Bebauung in den Vordergrund tritt, zu vermeiden. Zur Zeit besteht durch die großzügigen Grundstückszuschnitte der Eindruck von weitläufigen, begrünten Grundstücken mit Altbaumbestand und partieller Bebauung, die sich in die dort typische Heidelandschaft einfügen. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt mit einer maximalen Traufhöhe von 1,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss. Damit wird ein Dachausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann.

Aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude werden in der Örtlichen Bauvorschrift Dachgauben und andere Dachaufbauten zur Belichtung ausgeschlossen, um die durchgängig ruhige Dachlandschaft beizubehalten.

Um die in großen Teilen auf den Grundstücken noch erhaltene natürliche Vegetation meist aus Kiefern, Eichen und die dazugehörigen Sträucher, die den Charakter des Baugebietes prägen, zu erhalten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer zulässigen Überschreitung von 23 % auf den überbaubaren Flächen errichtet werden sollen. Zusätzlich dürfen auf den überbaubaren Flächen die um 5 m² auf 20 m² vergrößerten überdachten Freisitze errichtet werden. Durch die Bündelung der Überbauung sollen die privaten Grünflächen der Grundstücke von Bebauung freigehalten und der natürliche Bewuchs erhalten werden. Die privaten Grünflächen können mit max. 12 m², das 10 % der möglichen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO entspricht, durch Nebenanlagen überbaut werden. Insgesamt wird mit den zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen von 23 % (rd. 28 m²), dem Freisitz von 20 m² auf den überbaubaren Flächen und den Nebenanlagen von 12 m² auf den privaten Grünflächen die zulässige mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 um 0,1 (das entspricht 60 m²) erreicht.

Um den Bauherren vor Augen zu halten, dass für das gewählte Maß der neu hinzugekommenen Versiegelung ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt zu erfolgen hat, ist per textliche Festsetzung geregelt, dass je angefangene 80 m² Neuversiegelung ein großkroniger Baum sowie 5 strauchartige heimische Gehölze zu pflanzen sind.

2.2 Grünflächen

- Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt, auf denen der vorhandene Baumbestand erhalten bzw. durch Anpflanzung artgerechter Gehölze der prägende Charakter des Gebietes, der durch eine Vegetation der sandigen Böden der Südheide geprägt ist, in den Einzelhäuser eingestellt sind, erhalten bleibt.

In den privaten Grünflächen sind nur Bebauungen mit Nebenanlagen von max. 12 m² gesamt zulässig, Überfahrten zu Garagen und Carports sowie Freisitze in den Grünflächen sind versickerungsoffen zu gestalten. Die Bebauung wird auf die überbaubaren Flächen konzentriert, um den Naturhaushalt so wenig wie möglich zu belasten.

Die Anpflanzungsfestsetzungen werden aus dem Urplan übernommen. Dieses betrifft auch die Flächen nördlich des Schnuckenweges, die als Hutewald festgesetzt sind.

Der private Teich im Norden des Plangeltungsbereiches wird mit seinen Festsetzungen ebenfalls übernommen.

Im Süden des Plangeltungsbereiches südlich des Schnuckenweges hat sich seit der Aufstellung des Urplans eine Fläche mit Heidekraut entwickelt, das ebenfalls gem. § 28a NNatG als Biotop geschützt ist und als dieses im Plan neu gekennzeichnet wird. Dabei wird im Süden ein Nebengebäude im Bestand ausgespart. Von diesem Nebengebäude sind keine Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten, da die Hauptnutzung mit dem Hauptgebäude eindeutig nach Süden orientiert ist.

- Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangeltungsbereichs wird der Teich mit seinen zum Teil verlandeten Uferzonen, der als Biotop gem. § 28a NNatG erfasst ist, aus dem Urplan übernommen.

2.3 Wasserflächen

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist der Ziegenmoorgraben in seinem Bestand erfasst. Der Ziegenmoorgraben ist ein Gewässer III. Ordnung und dient als Vorfluter. Die entsprechenden Regelungen der Schau- und Unterhaltungsordnung des Landkreises Gifhorn sind zu berücksichtigen.

2.4 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die dargestellten Straßenverkehrsflächen sind aus dem Urplan übernommen. Die Straße ist mit einer Asphaltdecke befestigt und endet in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer, damit Müllfahrzeuge und Lkw bei langsamer Fahrt wenden können. Hier ermöglicht eine Stichstraße zur Kreisstraße K 4 eine Notzufahrt.

Die Stichstraßen nach Norden sind ebenfalls als Straßenverkehrsflächen gesichert, da ca. 6 Grundstücke über einen Stich erschlossen werden. Da die Stichwege nicht von den Müllfahrzeugen aufgrund der zu kleinen Wendeanlagen befahren werden können, sind hier auf der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE ebenso wie für die Stichwege der Hinterliegergrundstücke die Sammelflächen für die Mülltonnen aus dem Urplan übernommen worden.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Fußwege festgesetzt, die sowohl interne Wege als auch Wege, die das Plangebiet mit der Umgebung verbinden, betreffen. Die Wegeführungen sind größtenteils aus dem Urplan übernommen. Nur der Fußweg im Westen ist der bestehenden Nutzung in dem Bereich, wo er an die Wendeanlage anschließt, angepasst worden.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Hinterliegergrundstücke, sofern es nicht mehr als zwei sind, werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Ebenso wird ein Streifen südlich des als Biotop festgesetzten Teiches als Geh- und Fahrrecht festgesetzt, so dass ein Grasweg entlang der angrenzenden Privatgrundstücke den Unterhalt des Teiches sichert sowie als fußläufiger Ringschluss dient.

- Park- und Stellplatzflächen

Private Stellplätze werden auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Die Belange des ruhenden Verkehrs werden wie bisher in der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche geregelt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt wie über die vorhandenen Leitungen im Plangebiet.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Entwässerung erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken, ansonsten wird nicht versickertes Oberflächenwasser in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, sondern in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet werden soll, sind geeignete Maßnahmen wie z. B. Zisternen vorzusehen, die den Wasserabfluss auf das natürliche Maß reduzieren. Hierbei sind die derzeitigen aktuellen Regeln der Technik anzuwenden.

2.6 Berücksichtigung von Spielplätzen

Für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgegebene Bauweise auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten bestehen. Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, wird die Gemeinde gem. § 1 Abs. 1 NSpPG auf die Anlegung eines Spielplatzes verzichten, da die ehemaligen Wochenendhausgrundstücke größer als die meisten Grundstücke in neu entstehenden Baugebieten sind und diese im Zusammenhang mit der umgebenden freien Feldflur auch genügend Raum für den Bewegungsdrang größerer Kinder (6 bis 12 Jahre) bietet.

2.7 Brandschutz

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

2.8 Immissionsschutz

Zur Gewährung des Immissionsschutzes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch Stäube, die Verwendung von Beregnungsaggregaten etc. entstehen können, werden Abstände der überbaubaren Flächen zur angrenzenden Feldflur eingehalten. Nach Nordwesten wurde außerdem die 20 m breite Anpflanzungsfestsetzung aus dem Urplan beibehalten. Sie dient u. a. auch der Bindung von Stäuben, wie sie bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen können.

2.9 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Das Gelände ist auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn als Verdachtsfläche eingetragen. Jedoch sind Bereiche im Plangebiet gekennzeichnet, in denen sich gem. Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover Bombentrichter befinden bzw. keine Aussagen über Kampfmittel getroffen werden können, da die Flächen bewaldet waren oder sind. Die Verdachtsflächen werden zu gegebener Zeit untersucht. Sollten auf den Flächen bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, so ist eine vorzeitige Sondierung vorzunehmen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Weißenberge und wird seit den 80-er Jahren als Wochenendhausgebiet genutzt.

Der Urplan (wirksam seit 1981) incl. der 1. – 4. Änderung (letzte Änderung wirksam seit 2001) mit seinen Festsetzungen wird bei der Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt zugrunde gelegt.

Die Fläche des Wochenendhausgebietes beträgt rd. 15,34 ha. Davon sind rd. 10,32 ha als private Grünfläche festgesetzt, in die zuletzt 69 überbaubare Flächen mit je 400 m² eingefügt wurden. Auf diesen Flächen, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt sind, war die Überbauung mit je einem Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 80 m² zuzügl. eines überdachten Freisitzes mit 15 m² zulässig. Als öffentliche Grünfläche sind rd. 0,89 ha, als

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Wasserfläche für den Graben rd. 0,33 ha und rd. 1,04 ha als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wahrenholz hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Weißenberge" beschlossen, um entsprechend der tatsächlichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umstrukturierung des vorhandenen Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet mit dauerhaftem Wohnen mit da einhergehenden Erweiterungsabsichten bei der Bebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 15,34 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| • Allgemeine Wohngebiete (WA) | rd. 4,22 |
| • Private Grünflächen | rd. 8,86 |
| • Öffentliche Grünflächen | rd. 0,89 |
| • Wasserflächen | rd. 0,33 |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. 1,04 |

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{3) 4)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁵⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁶⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf des rechtskräftigen Bebauungsplans mit seinen Änderungen und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der rechtskräftige Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Am Weißenberge", 1. – 4. Änderung zugrunde gelegt (§ 1a (3) letzter Satz BauGB) und die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen diesen Festsetzungen gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

²⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

³⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁴⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁵⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁶⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Nördlich angrenzend ist eine Waldfläche benannt, die eine hohe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften hat. Im Urplan ist ein verlandeter Teich mit seinen Uferzonen, der gem. § 28a NNatG als Biotop geschützt ist, enthalten. Mit der Aufstellung des vorliegenden Plans wird auch die im Süden des Plangeltungsbereiches flächig mit Heidekraut bewachsene Fläche, die als Biotop gem. § 28a NNatG geschützt ist, festgesetzt.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Siedlungsbereich". Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Weißenberg" mit Örtlicher Bauvorschrift setzt in seinen 4. Änderungen für den Bereich des rd. 15,34 m² großen Plangebietes 69 Sondergebiete mit einer Größe von insgesamt rd. 2,76 ha fest. Innerhalb dieser Sondergebiete wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,66 ha festgesetzt. Die verbleibenden Flächen im Umfang von rd. 10,32 ha wurden als private Grünfläche, die mit rd. 0,55 ha als Hutewald, rd. 0,37 ha als private Teichanlage mit Uferbereich aus Extensivrasen und mit rd. 9,5 ha als private Parkanlage, Einzelanlagen auf den Wochenendhausgrundstücken aufgeteilt werden.

Auf den öffentlichen Grünflächen wurde ein verlandeter Teich, der den Status eines Biotops gem. § 28a NNatG erfüllt, mit seinen Randflächen auf rd. 0,85 ha gesichert sowie eine öffentliche Grünfläche im Straßenraum mit rd. 0,04 ha. Darüber hinaus entfielen rd. 0,33 ha auf den Ziegenmoorgraben im Norden sowie rd. 1,04 ha auf Straßenverkehrsflächen.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant das gesamte Baugebiet des wirksamen Bebauungsplans mit rd. 15,34 ha als allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, Wasserflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4BauNVO (rd. 4,22 ha)
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Dadurch wird unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Freisitzes (überdachte Terrasse) von 20 m² und einer maximalen Überschreitung um 23 % gem. § 19 BauNVO (insges. 40 %) eine Versiegelung von rd. 1,19 ha planerisch vorbereitet.
- Private Grünflächen mit zulässiger Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen (rd. 8,86 ha)
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind maximal 12 % (mit den zulässigen 20 m² für die Terrasse und den 23 % der zulässigen Überschreitung auf den überbaubaren Flächen insges. 50 % Überschreitung) Versiegelung möglich.
 - Es sind auf rd. 0,93 ha Anpflanzungsfestsetzungen mit einer Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus dem Urplan übernommen, ebenso wie auf rd. 0,55 ha ein zu erhaltender Hutewald (übernommene Festsetzungen)
 - Eine private Teichanlage mit Randbereichen mit Extensivrasen von rd. 0,37 ha (übernommene Festsetzung)
 - Ein neue Fläche über rd. 0,64 ha großes Biotop gem. § 28a NNatG, die einen flächendeckenden Bewuchs mit Heidekraut aufweist.
 - Sowie für die neu zulässigen Versiegelungen getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen als Ausgleich von je angefangener 80 m² neu versiegelter Fläche 1 großkroniger Baum und 5 Gehölze, die als gesamt zwei Bäume à 10 m² Ausgleichsfläche auf rd. 0,13 ha bilanziert wird.
- Öffentliche Grünflächen (rd. 0,89 ha)
 - Mit einem auf rd. 0,75 ha verlandeten Teich, der mit seinen Uferzone als Biotop gem. § 28a NNatG erfasst ist
 - Straßenverkehrsgrün über rd. 0,04 ha (übernommene Festsetzungen)
 - Wasserflächen (rd. 0,33 ha) (übernommene Festsetzungen)
 - Straßenverkehrsflächen (rd. 1,04 ha) (übernommene Festsetzungen)

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 85 m² pro Grundstück
- Gehölze mit Lebensraumfunktionen für Arten der halboffenen Landschafts- und Gehölzbrüter auf den privaten Grundstücken
- Sicherung der hochwertigen Heidekrautflächen als Biotop gem. § 28a NNatG unter Aufgabe der hier bisher festgesetzten vier Bauplätze.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum kompensiert werden.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aus den bisherigen Planungen aufgrund der realen und planerisch festgesetzten Bebauung bis in den Untergrund als überprägt zu werten.

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht für die überbaubaren Flächen in großen Teilen eine zulässige Versiegelung. Die Freiflächen der Baugebiete werden als Grünflächen festgesetzt. Diese werden größtenteils extensiv genutzt.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch einen Podsol geprägt und im Norden entlang des Verlaufes des Ziegenmoorgrabens durch grundwasserbeeinflussten Gley bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande bis lehmige Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Am Weißenberge" mit Örtlicher Bauvorschrift setzt mit seinen vier Änderungen für den Bereich des Plangebietes 69 Sondergebiete mit einer Größe von insgesamt rd. 2,76 ha fest. Innerhalb dieser Sondergebiete wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,66 ha festgesetzt.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die Errichtung der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. durch die planerisch vorbereiteten Bebauungen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt worden. Die natürlichen Funktionen und Werte sind dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt. Im Bereich der nicht überbauten Freiflächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften wenig beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 0,61 ha neue Versiegelungen gegenüber dem Urplan planerisch vorbereitet. Die im Urplan festgesetzten Grünflächen werden großteils erhalten.

Auf den privaten Grundstücken werden rd. 200 m² je Grundstück als überbaubare Fläche festgesetzt, dafür ist als Ausgleich je angefangene 80 m² neu versiegelter Fläche ein großkroniger, standortgerechter Baum sowie 5 strauchartige, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Zusätzlich wird das Heidekrautbiotop neu festgesetzt unter Aufgabe von vier Bauplätzen. Durch die gebündelte Festsetzung der Versiegelung auf den überbaubaren Flächen ist von einem Erhalt des wenig beeinträchtigten Bodens im Bereich der Grünflächen auszugehen.

Prognose:

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch die zusätzliche Errichtung baulicher Anlagen und aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt worden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen auf rd. 0,61 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 9,76 ha als wenig beeinträchtigt zu bewerten.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der baulichen Anlagen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen (Versiegelungen) und Bodenart (wenig bindiger Oberboden) durch den erhöhten Oberflächenabfluss und damit der geringeren Grundwasserneubildungskapazitäten beeinträchtigt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet im Norden in Form des Ziegenmoorgrabens, der als Vorfluter dient, vorhanden. Dieser ist aufgrund seiner Entwässerungsfunktion relativ gerade mit verhältnismäßig steilen Uferböschungen ausgebaut und daher einem eher naturfernen Charakter zuzuordnen. Des Weiteren befinden sich zwei Teiche im Plangebiet, ein kleinflächiger auf einem Privatgrundstück sowie angrenzend auf einer öffentlichen Fläche ein größerer Teich. Beide Teichflächen sind als Wasserflächen, die im nördlich angrenzenden Uferbereich der natürlichen Sukzession zu überlassen sind, festgesetzt. Die südlichen Randbereiche sind extensiv zu pflegen. Der größere Teich mit seinen Uferbereichen ist als Biotop gem. § 28a NNatG erfasst und festgesetzt.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung zum Urplan auf einer Fläche von rd. 0,61 ha planerisch vorbereitet. Die Festsetzungen zu den Wasserflächen werden übernommen.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung auf rd. 0,61 ha durch Überbauung unter Berücksichtigung des Urplans neu vorbereitet. Für die Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist im wirksamen Plan von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um einerseits ein ruhiges Wohnumfeld bzw. um ein der Erholung dienendes Wochenendhausgebiet.

Planung:

Durch die Festsetzungen im Plan werden die großen zusammenhängenden Grünflächen auf den privaten Grundstücken, die mit ihrem Altbaumbestand den Gebietscharakter maßgeblich mitprägen erhalten. Neue Versiegelungen werden behutsam zugelassen und die stärker emittierenden Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ausgeschlossen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

c) Schutzgut Klima/ LuftBestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima bebauter Ortslagen, allerdings mit einem hohen Anteil an unbebauten, mit Gehölzen bestandenen Flächen. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen in einem verhältnismäßig geringen Umfang ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird geringfügig erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus werden Eingrünungsmaßnahmen und Grünflächen großflächig aus dem Urplan übernommen bzw. werden auf den Grundstücken Ausgleichspflanzungen im Verhältnis zur Neuversiegelung festgesetzt.

Prognose für die Umwelt:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Durch die Planung ist für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

d) Schutzgut LandschaftBestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund des hohen Altbaumbestandes und den Anpflanzungsfestsetzungen im Übergang zur freien Feldflur gut in das Landschaftsbild eingebunden. Auch innerhalb des Plangebietes prägt der Altbaumbestand den Gebietscharakter, in dem die Bebauung untergeordnet in Erscheinung tritt. Im Plangebiet auf den Einzelgrundstücken sind naturnahe wie naturfernere Biotoptypen vorhanden, wobei die naturnahen Biotoptypen überwiegen.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht für die zwei Biotope gem. § 28a NNatG, davon ist das im Norden des Plangeltungsbereiches gelegene mit der 4. Änderung des Urplans festgesetzt worden. Das Landschaftsbild wird als gering beeinträchtigt bewertet.

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Planung:

Durch die Planung werden weitestgehend die Festsetzungen des wirksamen Plans übernommen. Auf den größeren überbaubaren Flächen wird eine geringfügig höhere Versiegelung pro Grundstück zulässig. Die Bebauung soll wie bisher auf den überbaubaren Flächen zusammengefasst werden, für das umgebende Grundstück wird die Festsetzung der privaten Grünfläche beibehalten, so dass der Charakter des Baugebietes beibehalten wird. Für die neu hinzukommende Versiegelung werden je angegangene 80 m² Anpflanzungsfestsetzungen von einem Baum und fünf strauchartigen, standortgerechten Gehölzen als Ausgleich auf den privaten Grundstücken getroffen.

Das zweite Biotop im Süden des Plangeltungsbereiches wird planerisch abgesichert, das andere in die Festsetzungen übernommen. Die Bewertung des Urplans für das Schutzgut Landschaft wird als wenig beeinträchtigt beibehalten.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung des Bestandes des Urplans als nicht erheblich bewertet.

e) Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

Es sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für eine geringe, zusätzlich zu versiegelnde Fläche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand Alt – Neu wird der Anteil der Flächen, die versiegelt werden können, geringfügig erhöht.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft und Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind die Auswirkungen der neuen Planung gegenüber dem rechtskräftigen Plan nicht erheblich aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter und überplanter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Es handelt sich um eine geringfügige Verdichtung zum Urplan, dieses entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes möglich (siehe 4.0 Bilanzierung).

b) Bodenschutz und Grundwasser

Die geringfügige Verdichtung gegenüber dem Urplan ist im Sinne des Bodenschutzes nachhaltig. Neue Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen können vermieden werden.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende, geringfügige Versiegelung erfolgt im Plangebiet.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

c) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

d) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.4 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen be-

einflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Sicherung des dauerhaften Wohnens in einem bisher als Wochenendhausgebiet festgesetzten bereits baulich verfestigten Bereich handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung • Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschwerden • Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern 	<ul style="list-style-type: none"> • Augenschein, • Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung • Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wahrenholz stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um das dauerhafte Wohnen, das sich im Wochenendhausgebiet verfestigt hat, planungsrechtlich abzusichern.

Um dem dauerhaften Wohnen Rechnung zu tragen, ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Erhöhung der Überbauung von ehemals 80 m² auf 120 m² für die Hauptgebäude einhergehend mit einer Erweiterung der Dachneigung bis 40° in der Örtlichen Bauvorschrift festgesetzt worden, so dass unter Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise die Nutzung des Dachraums möglich wird. Damit wird auf rd. 200 m² anrechenbarer Wohnraum geschaffen. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von insgesamt 40 % zulässig. Hierin eingerechnet ist die Fläche des überdachten Freisitzes, die gegenüber dem Urplan von 15 m² um 5 m² erhöht wurde. Da sich im Bestand bereits in den privaten Grünflächen Nebenanlagen verfestigt haben, wird diesem mit 12 m² zulässiger Versiegelung (10 % Überschreitung) durch Nebenanlagen, die für die Gartennutzung typisch sind, Rechnung getragen. So wird insgesamt auf den Grundstücken die Überschreitung der GRZ um 50 % ermöglicht, die eine Neuversiegelung durch Nebenanlagen etc. um max. 45 m² ermöglicht.

So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 85 m² ermöglicht.

Dafür wird eine Anpflanzungsfestsetzung auf den privaten Grundstücken getroffen, die den Ausgleich für die neu ermöglichte Versiegelung regelt.

Somit wird in dem Plangebiet von insgesamt rd. 15,34 ha eine Neuversiegelung von rd. 0,61 ha gegenüber dem Urplan ermöglicht.

Straßenverkehrs- und Wasserflächen, öffentliche Grünflächen sowie Anpflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken werden aus dem Urplan übernommen. Neu hinzu kommt die Festsetzung von rd. 0,64 ha Heideflächen, die mittlerweile als Biotop gem. § 28a NNatG erfasst sind. Dadurch entfallen vier im Urplan festgesetzte Baugrundstücke.

Gemäß § 2 (4) BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise ver-

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

langt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet geringe Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet, da die zusammenhängenden großflächigen privaten wie öffentlichen Grünflächen weitestgehend erhalten werden. Zusätzlich zu den Grünflächen werden auch die Anpflanzungsfestsetzungen beibehalten, die die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft regeln. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen und von Kultur- und Sachgütern konnten nicht ermittelt werden.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

Gemeinde Wahrenholz, Ortschaft Weißenberge, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

4.0 Eingriffsbilanzierung

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Bio- toptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
2,76	Baufläche/ Versiegelung, 80 m ² Wochen- haus + 15 m ² Freisitz	X	0,66	0	0,00	4,22	Baufläche/ Versie- gelung GRZ 0,2 mit 40 % Überschreitung	X	1,19	0	0,00
	unversiegelte Fläche	TF	2,10	1	2,10		unversiegelte Flä- che	TF	2,81	1	2,81
10,32	Private Grünflä- che					8,86	Private Grünfläche davon versiegelte Fläche	X	0,08	0	0,00
	Anpflanzungs- festsetzungen Ziergebüsch, heimisch	BZE	0,93	2	1,86		Anpflanzungsfest- setzungen Ziergebüsch, hei- misch	BZE	0,93	2	1,86
							Biotop gem. § 28a NNatG	HCT	0,64	5	3,20
	Hutewald	WKF	0,55	5	2,75		Hutewald	WKF	0,55	5	3,20
	Verlandungsbe- reich nährstoff- armer Stillgew.	VO	0,09	5	0,45		Verlandungsbe- reich nährstoffar- mer Stillgew	VO	0,09	5	0,45
	Extensivrasen	GRE	0,18	2	0,36		Extensivrasen	GRE	0,18	2	0,36
	Hausgärten mit Großbäumen	PHG	8,57	2	17,14		Hausgärten mit Großbäumen	PHG	6,39	2	12,98
							Anpflanzungsfests. Pro 80 m ² Grund- stücksfläche 2 Bäume	HE	0,13	2	0,26
0,89	Öffentliche Grünfläche					0,89	Öffentliche Grün- fläche				
	Verlandungsbe- reich nährstoff- armer Stillgew.	VO	0,53	5	2,65		Verlandungsbe- reich nährstoffar- mer Stillgew. Biotop gem. § 28a NNatG	VO	0,53	5	2,65
	Extensivrasen	GRE	0,32	2	0,64		Extensivrasen	GRE	0,22	2	0,44
	Siedlungsge- hölz heimische Arten	HSE	0,04	3	0,12		Siedlungsgehölz heimische Arten	HSE	0,04	3	0,12
							Wege / Trittrasen	GRT	0,10	1	0,10
0,33	Sonstiger Graben	FGZ	0,33	2	0,66	0,33	Sonstiger Graben	FGZ	0,33	2	0,66
1,04	Straßen-ver- kehrfläche	X	1,04	0	0,00	1,04	Straßen-ver- kehrfläche	X	1,04	0	0,00
					28,73						28,44
Flächenwert Ist-Zustand											28,73
Flächenwert Planung											28,44
Extern auszugleichende Werteinheiten											- 0,29

Es entsteht ein Defizit von 0,29 Werteinheiten (WE). Da im Plangebiet ein Ausgleich von über 90 % (rd. 98,9 %) erzielt werden kann und es sich um die Umnutzung eines bereits baulich vorgeprägten Gebietes handelt, d. h. mit der Planung wird der Grundsatz gem. § 1a BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – verfolgt, erachtet die Gemeinde die Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen.

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung im ehemaligen Wochenendhausgebiet sehr einheitlich unter Berücksichtigung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) des Urplans erfolgt ist, werden die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen und nur behutsam an die Anforderungen der Bauweise eines modernen, dauerhaften Wohnens angepasst bzw. erweitert.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die ÖBV gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Festsetzung WA-Gebiet
- Zu § 2: Zu den bisher im Urplan zugelassenen Materialien Holz und Ziegel in den Farbreihen BRAUN und GRAU (Holz) sowie ROT (Ziegel) wurde nun das Material Putz in den Farbreihen GRAU und ROT ergänzt.
Das Material Putz soll die Materialauswahl für den dauerhaften zeitgemäßen Wohnungsbau ergänzen. Die Farbreihen ROT und GRAU finden sich in den bisher zugelassenen Materialien HOLZ und ZIEGEL wieder, so dass sich das neue Material harmonisch in den Bestand einfügen wird.
- Zu § 3: Die Gestaltung der Dachform wurde vom Urplan übernommen. Die Erweiterung der Dachneigung bis 40° ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses und trägt damit dem Standort Wohnungsbau Rechnung.
- Zu § 4: Die Materialien zur Dacheindeckung werden beibehalten, genauso wie die Farbreihen ROT und BRAUN, wobei die Farbreihe BRAUN durch einen BRAUN-GRAU-Ton ergänzt wurde, der mit der neu zulässigen Putzfassade harmonisiert.
Da durch die Nutzungsänderung nun der Dachausbau begünstigt wird, gleichzeitig aber die ruhige Dachlandschaft für die Außenwirkung der Gebäude beibehalten werden soll, sind für die Belichtung des Dachraumes über die Dachflächen nur dachflächengleiche Fenster zulässig.
- Zu § 5: Die Regelung für die Höhe des Gebäudesockels wird übernommen und um die Festsetzung der Firsthöhe ergänzt. Damit soll einerseits dem nun zulässigen Dachausbau mit einer vernünftigen Nutzung des Dachraumes Rechnung getragen werden, andererseits soll das einheitliche Erscheinungsbild der Gebäude nach außen gewahrt bleiben.
- Zu § 6: Die Höhe der Einfriedungen werden aus dem Urplan übernommen. Der bisher offene Charakter der Grundstücksbegrenzung wird beibehalten.
- Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Boden

Die **Kreisarchäologie** gibt mit Schreiben vom 29.10.2009 folgende Hinweise:

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).

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

Die **Samtgemeinde Wesendorf als Trägerin der Flächennutzungsplanung** hat zum Thema Kampfmittelbeseitigung Folgendes geschrieben:

Bisherige Aufgrabungen an Grundstücken brachten wohl keine Gegenstände hervor, die im Rahmen einer Kampfmittelbeseitigung behandelt werden mussten. Von daher gehe ich aktuell davon aus, dass keine konkrete Gefahr im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes vorliegt, die ein unverzügliches Tätigwerden seitens der Gefahrenabwehrbehörden zu diesem Zeitpunkt erfordert.

Allerdings sollte bei weiteren Baumaßnahmen die Sondierung des Geländes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 30.06.2009 bis zum 10.07.2009 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.06.2009 zur Stellungnahme bis zum 31.07.2009 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen des Plans und zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (siehe hierzu Kap. 7.3).

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 30.09.2009 bis zum 30.10.2009 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2009 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB führten zu einer Ergänzung des Hinweises im Plan und zu Ergänzungen in der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in der Ortschaft Weißenberge der Gemeinde Wahrenholz ein Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet zu ändern, um das dauerhafte Wohnen, das sich hier verfestigt hat, planungsrechtlich abzusichern.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum und der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Änderungen ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes, sowie Belange der Belastung des Bodens durch Kampfmittel, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um eine Planung im Bestand handelt und ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet gewährleistet werden kann.

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

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ⁷⁾
- Grenzregelung ⁷⁾
- Enteignung ⁷⁾

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellte Straßenverkehrsfläche ist bereits ausgebaut. Die weitere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung sind bereits vorhanden.

⁷⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum zu den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zur Zeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

12.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Weitere anfallende Kosten werden über Erschließungsbeiträge erhoben und über den Gebührenhaushalt finanziert.

13.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 30.09.2009 bis 30.10.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 09.12.2009 durch den Rat der Gemeinde Wahrenholz unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wahrenholz, den 14.12.09

gez. Evers Siegel
(Bürgermeisterin)